

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 31/12/2021

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 33

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 31/12/2021.

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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Vinh	Thành viên
Ông Đào Phong Trúc Đại	Thành viên
Ông Lê Độ	Thành viên
Ông Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Tú	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên
Ông Bạch Quốc Vinh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/6/2021)
Ông Nguyễn Đình Đại	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/6/2021)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc
------------------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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 hàng năm 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 năm. 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.

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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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 31/12/2021, 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 28 tháng 3 năm 2022

Số: 88 /2022/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
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 31/12/2021, 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 06 đến trang 33.

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 31/12/2020, chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2017 của kiểm toán viên tiền nhiệm về chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân Golf hồ Yên Thắng với giá trị 154.377.904.067 VND; Số dư các khoản trả trước cho người bán số tiền khoảng 31,79 tỷ VND và phải thu khác số tiền khoảng 4,01 tỷ VND được đánh giá không có khả năng thu hồi dẫn đến 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 Thương mại Khánh Dương (công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái (công ty liên kết) do chưa được cung cấp báo cáo tài chính.
- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2018, các hạng mục Xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bao gồm: Sân Golf hồ Yên Thắng, khu biệt thự 12 ha và Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ để chứng minh cho tổng giá trị khoảng 245 tỷ VND từ các năm trước như trình bày tại Thuyết minh 4.9 "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".
- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2018, khoản tăng vốn góp của Công ty từ khoản ký quỹ, ký cược 300 triệu VND không có đủ chứng từ và khoản góp vốn bằng lợi thế thương mại với giá trị 41 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 4.7 "Chi phí trả trước" trong khi quy định hiện hành chưa cho phép góp vốn bằng lợi thế thương mại. Nếu Công ty thực hiện đúng theo quy định về góp vốn bằng lợi thế thương mại, 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 ngày 31/12/2021 sẽ giảm đi tương ứng lần lượt là 41.000.000.000 VND, 23.916.666.677 VND, 17.083.333.323 VND và ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác liên quan.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại đến ngày 31/12/2021. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến 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 01/01/2021 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2021 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 31/12/2021 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.



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 28 tháng 3 năm 2022

Hoàng Anh Tú
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4413-2020-026-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		155.326.860.193	130.968.734.111
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	27.131.100.500	10.046.694.366
1. Tiền	111		27.131.100.500	10.046.694.366
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		71.245.856.911	55.133.506.250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	6.618.043.497	1.030.573.263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	53.561.081.494	45.286.788.414
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	11.671.761.915	9.421.174.568
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(897.567.513)	(897.567.513)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		292.537.518	292.537.518
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	29.005.153.583	46.924.216.231
1. Hàng tồn kho	141		29.005.153.583	46.924.216.231
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.944.749.199	18.864.317.264
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	1.029.817.035	502.811.904
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.12	26.914.932.164	18.361.505.360
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.161.843.116.102	989.769.051.759
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		525.290.177.957	530.908.422.438
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	525.043.233.856	530.908.422.438
Nguyên giá	222		718.182.190.161	696.097.926.044
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(193.138.956.305)	(165.189.503.606)
2. Tài sản cố định vô hình	227		246.944.101	-
Nguyên giá	228		850.998.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(604.054.169)	(597.722.270)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		601.705.282.795	422.614.348.432
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	601.705.282.795	422.614.348.432
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.10	2.151.551.038	2.151.551.038
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)	(2.848.448.962)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		32.696.104.312	34.094.729.851
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	32.696.104.312	34.094.729.851
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.317.169.976.295	1.120.737.785.870

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		584.879.399.724	373.046.310.838
I. Nợ ngắn hạn	310		47.288.737.090	40.373.138.569
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	36.037.817.423	26.638.800.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		767.592.546	564.067.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.12	1.038.635.014	1.077.093.013
4. Phải trả người lao động	314		6.271.721.592	6.238.800.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.037.575.763	150.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.651.515
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	1.135.394.752	5.701.725.685
II. Nợ dài hạn	330		537.590.662.634	332.673.172.269
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	78.839.655.136	78.752.164.771
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.13	458.751.007.498	253.921.007.498
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		732.290.576.571	747.691.475.032
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	732.290.576.571	747.691.475.032
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		(158.945.423.429)	(143.544.524.968)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(143.544.524.968)	(129.625.110.951)
- (Lỗ) năm nay	421b		(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.317.169.976.295	1.120.737.785.870



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu về bán hàng và dịch vụ	01	5.1	73.623.923.303	66.454.758.812
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.477.272	83.731.060
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		73.616.446.031	66.371.027.752
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	77.771.162.809	64.681.848.014
5. (Lỗ)/ lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		(4.154.716.778)	1.689.179.738
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	44.053.037	69.804.035
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	3.168.075.384	3.267.540.381
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	8.371.863.324	9.096.759.977
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(15.650.602.449)	(10.605.316.585)
11. Thu nhập khác	31	5.6	625.753.698	4.378.845.173
12. Chi phí khác	32	5.7	376.049.710	7.692.942.605
13. Lãi/(lỗ) khác	40		249.703.988	(3.314.097.432)
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.4	(173)	(156)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	70	4.15.4	(173)	(156)



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

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 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.8	(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		27.955.784.598	21.667.140.452
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44.053.037)	7.170.938.119
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.510.833.100	14.918.664.554
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(20.528.640.412)	(15.235.202.432)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(4.158.883.748)	(37.086.421.270)
- (Giảm) các khoản phải trả	11		(2.588.843.839)	(6.606.344.189)
- Giảm chi phí trả trước	12		995.549.918	2.016.893.190
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.769.984.982)	(41.992.410.147)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(174.019.661.921)	(172.419.262.971)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	120.546.023
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26	6.1	204.830.000.000	253.921.007.498
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.053.037	69.804.035
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30.854.391.116	81.692.094.585
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	125.572.818.878
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(165.621.007.498)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(40.048.188.620)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		17.084.406.134	(348.504.182)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	10.046.694.366	10.395.198.548
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	27.131.100.500	10.046.694.366

(i) Đây là khoản tiền nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 4.13 "Phải trả khác".



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

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 31/12/2021 là 556 người (tại ngày 31/12/2020 là 543 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.

1.5 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2021, đại dịch COVID-19 tiếp tục có những ảnh hưởng gần như toàn bộ tới nền kinh tế Việt Nam. Theo chỉ đạo giãn cách xã hội để phòng chống dịch COVID-19 của UBND tỉnh Ninh Bình, một số thời điểm trong năm Công ty phải tạm dừng nhận đón khách chơi golf. Do đó, so với kế hoạch năm thì doanh thu và kết quả hoạt động trong năm 2021 của Công ty bị sụt giảm 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

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

1.6 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con				
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%
Công ty liên kết				
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 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, thủ tục giải thể Công ty con này vẫn chưa hoàn thành.

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 Năm tài chính

Năm tài chính 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 năm tài chính. 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.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

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 năm tài chính. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 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 năm tài chính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

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;
- Các chi phí đào tạo nhân viên và chi phí khác phát sinh trước khi đi vào hoạt động của dự án "Khu biệt thự Golf 3, 4" và chi phí công cụ dụng cụ phát sinh sau khi dự án đi vào hoạt động.

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 sử 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:

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
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
Tài sản cố định khác	05 – 08
Cây lâu năm	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.

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.

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)

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

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 năm tài chính.

Hàng năm tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm 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 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 năm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận 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 năm 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.

3.15 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm 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.

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong năm 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.

3.17 Chi phí bán hàng và 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).

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 Ngoại tệ

Công ty áp dụng xử lý chênh lệch tỷ giá theo hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 (VAS 10) “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp”. Theo đó, các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập Bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm tài chính. Năm 2021, 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. Tuy nhiên do kết quả kinh doanh lỗ nên trong năm Công ty không phải nộp thuế TNDN.

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.

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	162.177.125	463.410.535
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.951.532.375	9.541.633.831
Tiền đang chuyển	17.391.000	41.650.000
Cộng	27.131.100.500	10.046.694.366

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải thu từ các bên liên quan	43.126.000	402.490.000
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	-	229.790.000
Công ty TNHH TCG Land	-	1.220.000
Công ty CP Hyundai Thành Công Thương Mại	-	171.480.000
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	25.941.000	-
Công ty CP Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	17.185.000	-
Các khoản phải thu bên thứ ba	6.574.917.497	628.083.263
Công ty CP Tour Solution	296.045.833	296.045.833
Công ty TNHH Hoàng My	5.500.000.000	-
Công ty CP Thương mại Dịch vụ TCG	591.506.900	-
Các khách hàng khác	187.364.764	332.037.430
Cộng	6.618.043.497	1.030.573.263

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 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Trả trước cho bên liên quan	-	1.658.844.550
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai	-	1.658.844.550
Thành Công Global	-	
Trả trước cho bên thứ ba	53.561.081.494	43.627.943.864
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
Công ty TNHH Xây dựng Lâm Phạm	5.279.887.836	388.533.814
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Xây dựng Trang trí Nội thất Le Ca De	-	2.316.580.523
Công ty TNHH Võ Trọng Nghĩa	1.948.945.453	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển cây xanh	1.376.975.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng và Nội thất An Phú	7.093.748.750	-
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ UK	1.000.000.000	5.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	7.125.411.170	6.186.716.242
Cộng	53.561.081.494	45.286.788.414

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tạm ứng	6.789.314.385	4.000.459.869
Ký cược, ký quỹ (i)	300.000.000	300.000.000
Phải thu khác	4.582.447.530	5.120.714.699
Bà Vũ Thị Chuyệ (ii)	3.870.135.000	3.870.135.000
Các đối tượng khác	712.312.530	1.250.579.699
Cộng	11.671.761.915	9.421.174.568

(i) Số dư ký quỹ, ký cược bao gồm khoản góp vốn của Nhà máy gạch, Niềm tin Việt và Xây dựng Hồng Hà trị giá 300 triệu VND làm tăng vốn góp của chủ sở hữu Công ty từ các năm trước. Hiện tại, Công ty không có thông tin và không xác nhận được với các 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 Chuyệ 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 Chuyệ vẫn chưa thanh toán.

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 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
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
Cộng	897.567.513	897.567.513

4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nguyên liệu, vật liệu	22.958.376.710	43.043.687.030
Công cụ, dụng cụ	1.417.185.606	795.502.096
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	443.732.311	-
Hàng hóa	4.185.858.956	3.085.027.105
Cộng	29.005.153.583	46.924.216.231

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	571.044.229	177.135.909
Chi phí trả trước ngắn hạn phục vụ dự án	-	16.796.333
Chi phí trả trước ngắn hạn Golf 3,4 (iii)	277.468.939	37.728.887
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	181.303.867	271.150.775
Cộng	1.029.817.035	502.811.904
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	454.133.545	943.719.861
Lợi thế thương mại (i)	23.916.666.677	25.625.000.009
Hoa hồng bán thẻ golf (ii)	6.122.387.768	6.389.630.741
Chi phí trả trước dài hạn phục vụ dự án	436.671.690	295.945.847
Chi phí trả trước dài hạn Golf 3,4 (iii)	1.385.531.424	622.091.860
Chi phí trả trước dài hạn khác	380.713.208	218.341.533
Cộng	32.696.104.312	34.094.729.851

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 Chi phí trả trước (tiếp)

(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 01/2008/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.

(iii) Các chi phí đào tạo nhân viên và chi phí khác phát sinh trước khi đi vào hoạt động của dự án "Khu biệt thự Golf 3, 4" và chi phí công cụ dụng cụ phát sinh sau khi dự án đi vào hoạt động.

39-007
C TY
HH
T & TV
ĐT N
NHÂN
NỘI
V-T.P

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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)

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm và TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2021	519.288.059.631	50.246.612.439	25.311.855.530	18.098.943.001	83.152.455.443	696.097.926.044
Mua sắm	-	13.243.638.166	8.443.582.751	397.043.200	-	22.084.264.117
Tại ngày 31/12/2021	519.288.059.631	63.490.250.605	33.755.438.281	18.495.986.201	83.152.455.443	718.182.190.161
HAO MÒN LÚY KẾ						
Tại ngày 01/01/2021	93.530.494.948	26.195.058.537	18.645.432.064	2.492.671.672	24.325.846.385	165.189.503.606
Khấu hao	16.874.422.289	4.231.528.655	1.454.440.860	3.279.328.055	2.109.732.840	27.949.452.699
Tại ngày 31/12/2021	110.404.917.237	30.426.587.192	20.099.872.924	5.771.999.727	26.435.579.225	193.138.956.305
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2021	425.757.564.683	24.051.553.902	6.666.423.466	15.606.271.329	58.826.609.058	530.908.422.438
Tại ngày 31/12/2021	408.883.142.394	33.063.663.413	13.655.565.357	12.723.986.474	56.716.876.218	525.043.233.856

Tại ngày 31/12/2021, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 38.174.657.718 VND (tại ngày 01/01/2021 là 37.200.348.830 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)

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Dự án sân golf Giai đoạn I (i)	97.949.721.599	97.949.721.599
Dự án sân golf Giai đoạn II (i)	344.092.059.009	223.389.858.730
Khu biệt thự 12 ha (i)	52.324.953.960	13.371.856.994
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái (i)	38.488.659.400	38.095.664.543
Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh	33.822.021.346	32.632.248.404
Khu biệt thự Bến Thói	6.859.159.036	6.474.295.990
Chi phí Ban quản lý Dự án	9.621.774.427	5.939.251.759
Khu biệt thự Zone 2	11.821.404.967	-
Công trình khác	6.725.529.051	4.761.450.413
Cộng	601.705.282.795	422.614.348.432

(i) Đây là các công trình thuộc Dự án sân golf Hồ Yên Thắng, trong đó công trình sân golf Giai đoạn II và Khu biệt thự 12 ha đã tiếp tục thi công trở lại và đưa vào sử dụng một phần từ năm 2020. Tuy nhiên, Công ty chưa quyết toán và cung cấp đủ hồ sơ đối với giai đoạn trước của các công trình này với tổng giá trị khoảng 245 tỷ VND.

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	200.000.000	-	200.000.000	-
Công ty TNHH XNK & KD TM Khánh Dương (i)	200.000.000	-	200.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh	4.800.000.000	(2.848.448.962)	4.800.000.000	(2.848.448.962)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái (ii)	4.800.000.000	(2.848.448.962)	4.800.000.000	(2.848.448.962)
Cộng	5.000.000.000	(2.848.448.962)	5.000.000.000	(2.848.448.962)

(i) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đã làm hồ sơ để 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, thủ tục giải thể Công ty con này vẫn chưa hoàn thành. Tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2021.

(ii) Tại ngày 31/12/2021, 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 Xây dựng và Thương mại Đồng Thái chưa được kiểm toán do Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2021.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESSThôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp,
tỉnh Ninh Bình, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Phải trả bên liên quan	18.846.243.984	63.000.000
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	33.000.000	63.000.000
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai		
Thành Công Global	3.790.934.765	-
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	15.022.309.219	-
Phải trả người bán bên thứ ba	17.191.573.439	26.575.800.908
Chi nhánh Công ty CP Quốc tế Phú Linh	5.362.161.839	5.233.610.939
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Sản xuất XD TTNT		
Lecade	3.660.882.864	-
Công ty CP Xây dựng Thành Công 3	1.370.935.864	1.191.047.257
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN	942.335.972	942.335.972
Doanh nghiệp tư nhân Hiền Diệu Linh	429.430.011	3.714.656.786
Công ty TNHH Găng tay Sun Myung	393.013.520	393.013.520
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ		
Long Vân	263.857.805	358.008.000
Công ty CP Sản xuất Bê tông Việt Nhật	-	285.977.005
Công ty TNHH JEBSEN & JESSEN Việt Nam	-	3.205.170.946
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế Đầu tư và		
Xây dựng Thành Công Số 3	21.247.000	1.687.873.663
Công ty CP Nội thất Nem	58.336.273	1.736.772.154
Ông Nguyễn Đăng Viễn	-	438.800.955
Jebsen & Jebsen Technology (S) Pte Ltd.	-	1.108.947.036
Công ty CP Tư vấn Kỹ thuật Việt Thái	-	1.279.256.527
Các đối tượng khác	4.689.372.291	5.000.330.148
Cộng	36.037.817.423	26.638.800.908

3617
CÔNG
TNI
M TOÁN
M VII
CHI N
HÀ I
GIẤY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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)**4.12 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2021		Trong năm		Tại ngày 31/12/2021	
	VND		VND		VND	
	Số dư		Tăng	Hoàn/khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	18.361.505.360		16.671.341.181	8.117.914.377	26.914.932.164	
		Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	10.179.591.948	10.179.591.948	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	816.382.645	10.750.899.620	10.939.207.424	-	1.004.690.449
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	495.364.399	495.364.399	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	142.059.006	379.813.795	255.995.404	-	18.240.615
Thuế nhà thầu	-	118.651.362	2.079.709.938	1.976.659.326	-	15.600.750
Thuế tài nguyên	-	-	2.330.080	2.433.280	-	103.200
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	1.077.093.013	23.890.709.780	23.852.251.781	-	1.038.635.014

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 khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	125.332.206	52.204.124
Bảo hiểm xã hội	204.240.133	107.245.501
Bảo hiểm y tế	7.832.794	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1.738.834	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	540.178.171	5.286.203.446
Bà Trịnh Thị Oanh	-	3.248.800.000
Ông Trịnh Văn Thủy	-	1.500.000.000
Các đối tượng khác	540.178.171	537.403.446
Cộng	1.135.394.752	5.701.725.685
Dài hạn		
Phải trả các bên liên quan	458.751.007.498	253.921.007.498
Công ty TNHH TCG Land (i)	458.751.007.498	253.921.007.498
Cộng	458.751.007.498	253.921.007.498

(i) Khoản phải trả Công ty TNHH TCG Land theo hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh 09A/2020/HĐNT/TCGL-PVIN ngày 02/8/2020 về việc hợp tác đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các dự án đầu tư mà Công ty Cổ phần PV-INCONESS là chủ đầu tư. Lợi nhuận được phân chia cụ thể đối với từng dự án sẽ được các bên quy định chi tiết tại các phụ lục được coi là một phần của hợp đồng này.

4.14 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 31/12/2021, giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 0 VND và 78.839.655.136 VND (tại ngày 01/01/2021 giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 2.651.515 VND và 78.752.164.771 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)**4.15 Vốn chủ sở hữu****4.15.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	(Lỗ) lũy kế VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020	891.236.000.000	(129.625.110.951)	761.610.889.049
(Lỗ) trong năm	-	(13.919.414.017)	(13.919.414.017)
Tại ngày 31/12/2020	891.236.000.000	(143.544.524.968)	747.691.475.032
Tại ngày 01/01/2021	891.236.000.000	(143.544.524.968)	747.691.475.032
(Lỗ) trong năm	-	(15.400.898.461)	(15.400.898.461)
Tại ngày 31/12/2021	891.236.000.000	(158.945.423.429)	732.290.576.571

4.15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH TCG Land	668.676.000.000	75,0	668.676.000.000	75,0
Công ty TNHH MTV Quản lý	165.754.470.000	18,6	165.754.470.000	18,6
Quỹ Vietinbank	23.320.080.000	2,6	23.320.080.000	2,6
Công đoàn Vietinbank	33.485.450.000	3,8	33.485.450.000	3,8
Các cổ đông khác				
Cộng	891.236.000.000	100,0	891.236.000.000	100,0

4.15.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021 Cổ phiếu	Tại ngày 01/01/2021 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

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 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.15.4 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	89.123.600	89.123.600
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(173)	(156)

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.

4.16 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
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 về bán hàng và dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu dịch vụ golf	54.611.198.276	49.449.449.119
Doanh thu nhà hàng	7.416.747.531	8.255.658.166
Doanh thu bán hàng hóa	3.085.529.355	2.899.792.321
Doanh thu phòng nghỉ	2.351.406.119	1.095.867.263
Doanh thu khác	6.159.042.022	4.753.991.943
Cộng	73.623.923.303	66.454.758.812

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn dịch vụ golf	53.636.586.520	48.530.993.036
Giá vốn nhà hàng	11.168.440.657	9.655.837.723
Giá vốn bán hàng hóa	2.193.184.463	2.051.221.721
Giá vốn phòng nghỉ	10.117.137.522	1.663.711.011
Giá vốn khác	655.813.647	2.780.084.523
Cộng	77.771.162.809	64.681.848.014

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 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	44.053.037	69.804.035
Cộng	44.053.037	69.804.035

5.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	959.965.348	893.968.473
Chi phí nguyên vật liệu	166.362.157	291.990.918
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	51.704.342	88.998.026
Chi phí khấu hao tài sản	100.962.851	159.853.077
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.563.128.363	1.182.977.691
Chi phí dịch vụ mua ngoài	147.718.672	113.357.440
Chi phí khác bằng tiền	178.233.651	536.394.756
Cộng	3.168.075.384	3.267.540.381

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.690.065.634	4.705.648.199
Chi phí vật liệu văn phòng	402.470.875	196.563.911
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	337.820.574	383.019.843
Chi phí khấu hao tài sản	363.025.392	363.353.388
Thuế và các khoản lệ phí	34.244.773	38.067.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.105.314.032	906.954.002
Chi phí khác bằng tiền	730.588.712	794.819.316
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Cộng	8.371.863.324	9.096.759.977

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý vật tư thu hồi	215.277.273	245.454.545
Nhận tài trợ tổ chức giải đấu golf	224.313.882	-
Thu nhập từ xử lý nợ phải trả	-	3.900.000.000
Các khoản khác	186.162.543	233.390.628
Cộng	625.753.698	4.378.845.173

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 Chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý vật tư thu hồi	21.826.364	7.486.196.699
Các khoản khác	354.223.346	206.745.906
Cộng	376.049.710	7.692.942.605

5.8 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 năm 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 năm 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 năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

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 2021 VND	Năm 2020 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(15.400.898.461)	(13.919.414.017)
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	4.487.519.724	2.291.783.640
Chi phí không được trừ	4.487.519.724	2.291.783.640
(Lỗ) sau điều chỉnh	(10.913.378.737)	(11.627.630.377)
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	(10.913.378.737)	(11.627.630.377)
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	-	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-
Thuế TNDN phải trả/(phải thu) cuối năm	-	-

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)**5.9 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 05 năm tính từ năm tiếp theo sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Chi tiết các khoản đã chuyển trong năm 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) VND	Lỗ chưa sử dụng đến ngày 01/01/2021 VND	Hết hiệu lực trong năm 2021 VND	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2021 VND
2016	2021	Đã QT	11.092.733.891	11.092.733.891	11.092.733.891	-
2017	2022	Đã QT	12.398.995.892	12.398.995.892	-	12.398.995.892
2018	2023	Đã QT	16.410.224.279	16.410.224.279	-	16.410.224.279
2019	2024	Đã QT	15.945.474.543	15.945.474.543	-	15.945.474.543
2020	2025	Đã QT	11.369.354.629	11.627.630.377	-	11.369.354.629
2021	2026	Chưa QT	10.913.378.737	-	-	10.913.378.737
Cộng lỗ tính thuế			78.130.161.971	67.475.058.982	11.092.733.891	67.037.428.080

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo biên bản quyết toán thuế hoặc theo tờ khai thuế của Công ty. 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 67.037.428.080 VND được quyền chuyển sang năm sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	32.392.344.839	29.771.412.059
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.900.322.736	11.654.006.344
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	5.619.226.699	2.337.752.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.662.305.823	20.787.459.144
Thuế và các khoản lệ phí	34.244.773	38.067.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.966.104.900	8.234.925.396
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.563.128.363	1.182.977.691
Chi phí khác bằng tiền	908.822.363	1.331.214.072
Cộng	89.754.833.828	77.046.148.372

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 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:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	Công ty mẹ tối cao
Công ty TNHH TCG Land	Công ty mẹ
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH The Five Hạ Long	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Hyundai Thành Công Thương mại	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thành Công Motor Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Ô tô Thành Công Quảng Ninh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Ban quản lý

Giao dịch với các bên liên quan

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

Bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	-	5.587.878
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	16.427.272	15.100.000
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	64.893.940	530.659.241
Công ty CP Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	-	40.657.272
Công ty TNHH TCG Land	48.109.090	1.109.165
Công ty CP Hyundai Thành Công Thương mại	-	155.890.909
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	96.371.325	4.719.696
Công ty CP Thành Công Motor Việt Nam	22.055.304	-
Công ty CP Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	118.075.298	-
Công ty CP Ô tô Thành Công Quảng Ninh	5.023.365	-
Công ty CP Thiết bị Điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	45.454.589	-
Cộng	416.410.183	753.724.161

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 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)****Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)****Mua hàng hóa, dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai		
Thành Công Global	12.232.847.130	7.084.959.500
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	369.545.449	658.636.364
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	426.228.182	181.406.364
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Công nghệ		
Thành Công	227.000.000	-
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	15.453.069.030	-
Cộng	28.708.689.791	7.925.002.228

Giao dịch khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty TNHH TCG Land		
Góp vốn hợp tác kinh doanh	204.830.000.000	253.921.007.498

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Tên	Chức Danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Đình Vinh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Lê Độ	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Anh Tú	Thành viên HĐQT	60.000.000	30.000.000
Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc	940.505.805	970.750.015
Lee An Hwane	Phó Tổng Giám đốc	-	521.920.000
Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban KS	36.000.000	36.000.000
Nguyễn Đình Đại	Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000
Lê Thị Thu	Thành viên BKS	-	18.000.000
Bạch Quốc Vinh	Thành viên BKS	18.000.000	-
Phạm Ngọc Hiệp	Thành viên BKS	-	9.000.000
Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên BKS	36.000.000	18.000.000
Cộng		1.348.505.805	1.861.670.015

Giao dịch vay

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Công ty TNHH The Five Hạ Long		
Vay thêm	-	125.572.818.878
Trả gốc vay	-	165.621.007.498

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 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan (tiếp)

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh:

- Thuyết minh số 4.2 “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”;
- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.10 “Đầu tư tài chính dài hạn”;
- Thuyết minh số 4.11 “Phải trả người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.13 “Phải trả khác”.

6.2 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ảnh hưởng của đại dịch Coronavirus (COVID-19) đang diễn ra và có tác động tiêu cực về mặt tài chính cho Công ty đến 31/12/2021 nhưng Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng, tích cực hoặc tiêu cực, sau ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tình hình dịch bệnh đang diễn biến nhanh và phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng kế toán

Phan Thị Liên
Người lập