

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ: IV/2021

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

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

**MỤC LỤC**

	<u>Trang</u>
Bảng cân đối kế toán	2 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
Thuyết minh Báo cáo tài chính	06 – 30



**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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>157.922.838.961</b>	<b>130.968.734.111</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>27.131.101.300</b>	<b>10.046.694.366</b>
1. Tiền	111		27.131.101.300	10.046.694.366
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>71.093.421.008</b>	<b>55.133.506.250</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	6.618.043.497	1.030.573.263
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	53.561.081.494	45.286.788.414
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	11.519.326.012	9.421.174.568
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(897.567.513)	(897.567.513)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		292.537.518	292.537.518
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>31.705.070.223</b>	<b>46.924.216.231</b>
1. Hàng tồn kho	141		31.705.070.223	46.924.216.231
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>27.993.246.430</b>	<b>18.864.317.264</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	1.078.314.264	502.811.904
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.914.932.166	18.361.505.360
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.156.233.737.957</b>	<b>989.769.051.759</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>525.290.177.957</b>	<b>530.908.422.438</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.10	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nguyên giá	231		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>596.049.035.360</b>	<b>422.614.348.432</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.11	596.049.035.360	422.614.348.432
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.12</b>	<b>2.151.551.038</b>	<b>2.151.551.038</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.848.448.962)	(2.848.448.962)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>32.742.973.602</b>	<b>34.094.729.851</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	32.742.973.602	34.094.729.851
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.314.156.576.918</b>	<b>1.120.737.785.870</b>

**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
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>581.524.904.453</b>	<b>373.046.310.838</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>43.934.241.819</b>	<b>40.373.138.569</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	35.413.131.996	26.638.800.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		762.500.246	564.067.355
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	1.038.635.014	1.077.093.013
4. Phải trả người lao động	314		5.331.613.193	6.238.800.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		257.202.668	150.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	-	2.651.515
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.131.158.702	5.701.725.685
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>537.590.662.634</b>	<b>332.673.172.269</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	78.839.655.136	78.752.164.771
2. Phải trả dài hạn khác	337		458.751.007.498	253.921.007.498
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>732.631.672.465</b>	<b>747.691.475.032</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.17</b>	<b>732.631.672.465</b>	<b>747.691.475.032</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		891.236.000.000	891.236.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		891.236.000.000	891.236.000.000
2. (Lỗ) lũy kế	421		(158.604.327.535)	(143.544.524.968)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(143.544.524.968)	(129.625.110.951)
- (Lãi/Lỗ) kỳ này	421b		(15.059.802.567)	(13.919.414.017)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.314.156.576.918</b>	<b>1.120.737.785.870</b>



Đào Phong Trúc Đại  
Tổng Giám đốc  
Ngày 18 tháng 01 năm 2022

Trịnh Văn Việt  
Trưởng phòng Kế toán

Phan Thị Liên  
Người lập

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	19.591.965.715	16.502.619.195	73.623.923.303	66.454.758.812
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	83.731.060	7.477.272	83.721.060
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		19.591.965.715	16.418.888.135	73.616.446.031	66.371.037.752
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	21.446.818.748	17.033.570.091	77.449.365.416	63.752.566.295
5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		(1.854.853.033)	(614.681.956)	(3.832.919.385)	2.618.471.457
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	7.995.688	35.046.576	44.053.037	69.803.044
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	836.296.760	989.784.976	3.161.298.112	3.250.978.811
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	2.309.890.420	2.401.269.233	8.364.434.397	9.033.296.457
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(4.993.044.525)	(3.970.689.589)	(15.314.598.857)	(9.596.000.767)
11. Thu nhập khác	31		127.433.053	98.604.690	638.667.334	1.323.587.809
12. Chi phí khác	32		174.199.526	242.097.270	383.871.044	8.544.819.241
13. (Lỗ) khác	40		(46.766.473)	(143.492.580)	254.796.290	(7.221.231.432)
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(5.039.810.998)	(4.114.182.169)	(15.059.802.567)	(16.817.232.199)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.6	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(5.039.810.998)	(4.114.182.169)	(15.059.802.567)	(16.817.232.199)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	(57)	(46)	(169)	(189)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	(57)	(46)	(169)	(189)



Đào Phong Trúc Đại  
Tổng Giám đốc  
Ngày 18 tháng 01 năm 2022

Trịnh Văn Việt  
Trưởng phòng Kế toán

Phan Thị Liên  
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Lũy kế đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế đến cuối quý này (Năm trước)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.6	(15.059.802.567)	(16.817.232.199)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		27.955.784.598	20.726.799.186
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục	04		(719.231)	31.982.913
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	5.3	(41.939.184)	7.202.891.806
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.853.323.616	11.144.441.706
- Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		(16.598.887.729)	(14.911.303.924)
- Giảm/(tăng) hàng tồn kho	10		15.219.146.008	499.898.782
- (Giảm) các khoản phải trả	11		(5.103.490.296)	(4.129.675.049)
- Giảm chi phí trả trước	12		1.212.925.579	(2.051.823.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.583.017.179	(9.448.462.257)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(195.371.268.660)	(205.908.634.003)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TSDH khác	22		34.662.727	1.097.479.181
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		204.830.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.276.457	37.850.348
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		9.500.670.524	(204.773.304.474)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	213.872.818.878
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	213.872.818.878
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	50		17.083.687.703	(348.947.853)
Tiền và tương đương tiền đầu Kỳ	60	4.1	10.046.694.366	10.395.198.548
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		719.231	443.671
Tiền và tương đương tiền cuối Kỳ	70	4.1	27.131.101.300	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 4.12. "Phải trả khác"



Đào Phong Trúc Đại  
Tổng Giám đốc  
Ngày 18 tháng 01 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 575 người (tại ngày 01/01/2021 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

#### 1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, 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
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương (*)	Số 424A, đường Bà Triệu, phường Đông Kinh, tỉnh Lạng Sơn	100%	100%	100%
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái	Thôn 4B, xã Đông Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình	48%	48%	48%

(\*) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang làm thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS.

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

#### 2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2.2 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 công cụ dụng cụ, 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".

### 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:

	<b>Thời gian sử dụng ước tính (năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 40
Máy móc, thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
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 Bất động sản đầu tư**

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

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư tài chính**

**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.

**3.11 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 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.

### 3.14 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.

### 3.15 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).

### 3.16 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. Trong năm, 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.

**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)**

**3.16 Thuế (Tiếp)**

***Thuế giá trị gia tăng***

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

***Thuế tiêu thụ đặc biệt***

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

***Các loại thuế khác***

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

**3.17 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 kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.18 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 kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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

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

**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	26.951.533.175	9.541.633.831
Tiền đang chuyển	17.391.000	41.650.000
Các khoản tương đương tiền (i)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.131.101.300</b>	<b>10.046.694.366</b>

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải thu từ các bên liên quan</b>	<b>43.126.000</b>	<b>231.010.000</b>
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam		229.790.000
Công ty CP dịch vụ và hạ tầng ô tô thành công	25.941.000	
Công ty Cổ phần liên doanh ô tô hyundai thành công VN	17.185.000	-
Công ty TNHH TCG Land	-	1.220.000
<b>Các khoản phải thu bên thứ ba</b>	<b>6.574.917.497</b>	<b>799.563.263</b>
Công ty TNHH Hoàng My	5.500.000.000	
Công ty TNHH Tour solution	341.172.033	341.172.033
Công ty CP thương mại dịch vụ TCG	591.506.900	
Các khách hàng khác	142.238.564	458.391.230
<b>Cộng</b>	<b>6.618.043.497</b>	<b>1.030.573.263</b>

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

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

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

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	-	1.658.844.550
Công ty Cổ Phần Thiết Bị Điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global		1.658.844.550
<b>Trả trước cho bên thứ ba</b>	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
Công Ty TNHH Xây Dựng Lâm Phạm Phan Thanh Trà	5.279.887.836	388.533.814
Công Ty TNHH Kinh Doanh Xây Dựng Và Nội Thất An Phú	7.093.748.750	286.471.420
Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Và Thương Mại Hoàng Quân	801.239.259	973.185.381
Công ty TNHH Võ Trọng Nghĩa	1.948.945.453	
Công ty CP vận tải thương mại xây dựng Thiên Phú	543.575.142	-
Công ty cổ phần đầu tư và công nghệ UK	1.000.000.000	
Các nhà cung cấp khác	7.293.405.472	12.379.473.667
<b>Cộng</b>	<b>53.561.081.494</b>	<b>45.286.788.414</b>

**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	300.000.000	300.000.000
Phải thu khác	4.430.011.627	5.120.714.699
Vũ Thị Chuyện (i)	3.870.135.000	3.870.135.000
Các đối tượng khác	559.876.627	1.250.579.699
<b>Cộng</b>	<b>11.519.326.012</b>	<b>9.421.174.568</b>

(i) 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 Chuyện 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 Chuyện 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
<b>Cộng</b>	<b>897.567.513</b>	<b>897.567.513</b>

## 4.6 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nguyên liệu, vật liệu	25.739.205.650	43.043.687.030
Công cụ, dụng cụ	1.411.028.106	795.502.096
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	368.977.511	-
Hàng hóa	4.185.858.956	3.085.027.105
<b>Cộng</b>	<b>31.705.070.223</b>	<b>46.924.216.231</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

## 4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	589.762.136	177.135.909
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	232.143.189	271.150.775
Chi phí trả trước ngắn hạn phục vụ DA	-	16.796.333
Chi phí trả trước ngắn hạn Golf 3,4	256.408.939	37.728.887
<b>Cộng</b>	<b>1.078.314.264</b>	<b>502.811.904</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	479.942.835	943.719.861
Hoa hồng bán thẻ golf (i)	6.122.387.768	6.389.630.741
Lợi thế thương mại (ii)	23.916.666.677	25.625.000.009
Chi phí trả trước dài hạn khác	380.713.208	218.341.533
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	1.406.591.424	622.091.860
<b>Cộng</b>	<b>32.742.973.602</b>	<b>34.094.729.851</b>

(i) 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 và hoa hồng bán hàng của các đại lý phát sinh trong kỳ.

(ii) Đây là khoản lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Hỗ trợ Doanh nghiệp và Tư vấn Đầu tư (Inconess) góp vốn vào Công ty theo Nghị quyết số 01/2018/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/01/2008 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS với giá trị lợi thế thương mại là 41 tỷ VND và chấp nhận thanh toán phần lợi thế thương mại này cho các cổ đông còn lại bằng cổ phiếu. Khoản lợi thế thương mại này được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình "Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình" đi vào hoạt động.

**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**  
Quý IV/2021 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 tài sản cố định khác VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
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	<b>519.288.059.631</b>	<b>63.490.250.605</b>	<b>33.755.438.281</b>	<b>18.495.986.201</b>	<b>83.152.455.443</b>	<b>718.182.190.161</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2021	93.530.494.948	26.195.058.537	18.645.432.064	2.492.571.672	24.325.946.385	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
Giảm khác						
Tại ngày 31/12/2021	<b>110.404.917.237</b>	<b>30.426.587.192</b>	<b>20.099.872.924</b>	<b>5.771.899.727</b>	<b>26.435.679.225</b>	<b>193.138.956.305</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2021	425.757.564.683	24.051.553.902	6.666.423.466	15.606.371.329	58.826.509.058	530.908.422.438
Tại ngày 31/12/2021	<b>408.883.142.394</b>	<b>33.063.663.413</b>	<b>13.655.565.357</b>	<b>12.724.086.474</b>	<b>56.716.776.218</b>	<b>525.043.233.856</b>

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 Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	597.722.270	597.722.270
Mua sắm	253.276.000	253.276.000
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>850.998.270</b>	<b>850.998.270</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	597.722.270	597.722.270
Khấu hao	6.331.899	6.331.899
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>604.054.169</b>	<b>604.054.169</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Tại ngày 31/12/2021	246.944.101	246.944.101

**4.10 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	97.949.721.599	97.949.721.599
Dự án sân golf giai đoạn II	339.461.573.195	223.389.858.730
Khu biệt thự 12 ha	41.616.465.860	13.371.856.994
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái	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	9.391.781.135	5.939.251.759
Khu biệt thự zone 2	22.529.893.067	
Khu biệt thự zone 4	933.894.842	
Các công trình khác	4.995.865.880	4.761.450.413
<b>Cộng</b>	<b>596.049.035.360</b>	<b>422.614.348.432</b>

**4.11 Đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH XNK & KD TM Khánh Dương (i)	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	4.800.000.000	2.648.448.962	4.800.000.000	2.648.448.962
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Đồng Thái (ii)	4.800.000.000	2.648.448.962	4.800.000.000	2.648.448.962
<b>Cộng</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>2.848.448.962</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>2.848.448.962</b>

(i) Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Kinh doanh Thương mại Khánh Dương đang thực hiện thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS

(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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

## 4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>18.225.157.677</b>	<b>63.000.000</b>
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	33.000.000	63.000.000
Công ty cổ phần thiết bị điện Hàm Long	16.078.017.845	-
Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	2.114.139.832	
<b>Phải trả người bán bên thứ ba</b>	<b>17.187.974.319</b>	<b>26.575.800.908</b>
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN	942.335.972	942.335.972
Công ty TNHH TMDV Sports Turf Solutions	369.236.070	341.566.913
Công ty TNHH MTV Nhật Minh Ninh Bình	287.360.987	
Công Ty CP Thương mại Dịch Vụ Sản Xuất XD TTNT Lecade	3.660.882.864	
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Thành Công 3	1.370.935.864	1.191.047.257
Chi nhánh Công ty CP Quốc Tế Phú Linh	5.362.161.839	5.233.610.939
Công Ty TNHH Nhựa Hoàng Trâm	606.319.000	
Doanh nghiệp tư nhân Hiền Diệu linh	429.430.011	3.714.656.786
Các đối tượng khác	4.159.311.712	15.152.583.041
<b>Cộng</b>	<b>35.413.131.996</b>	<b>26.638.800.908</b>

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

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

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

**4.13 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản phải trả bên thứ ba	1.131.158.702	10.987.929.131
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	124.954.906	52.204.124
Bảo hiểm xã hội	201.084.533	107.245.501
Bảo hiểm y tế	7.266.844	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1.601.634	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	540.178.171	5.286.203.446
<i>Trịnh Thị Oanh</i>		3.248.800.000
<i>Trịnh Văn Thủy</i>		1.500.000.000
<i>Các đối tượng khác</i>	540.178.171	537.403.446
<b>Cộng</b>	<b>1.131.158.702</b>	<b>5.701.725.685</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả các bên liên quan	458.751.007.498	253.921.007.498
<i>Công ty TNHH TCG Land (i)</i>	458.751.007.498	253.921.007.498
<b>Cộng</b>	<b>458.751.007.498</b>	<b>253.921.007.498</b>

(i) Khoản phải trả Công ty TNHH TCG Land theo hợp đồng góp vốn hợp tác kinh doanh 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.

**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**

Quý IV/2021 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)****4.14 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2021		Trong Kỳ		Tại ngày 31/12/2021	
	Số dư	Phải nộp	Tăng	Khấu trừ	Số dư	Phải nộp
	VND					
Thuế GTGT được khấu trừ	18.361.505.360	-	14.981.368.964	6.427.942.158	26.914.932.166	-
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	8.060.477.746	8.060.477.746	-	-
Thuế Giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	2.119.114.200	2.119.114.200	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	816.382.645	10.939.207.424	10.750.899.620	-	1.004.690.449
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	495.364.399	495.364.399	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	255.995.404	379.813.795	-	18.240.615
Thuế thu nhập cá nhân	-	142.059.006	926.880	2.330.880	-	103.200
Thuế tài nguyên	-	1.507.200	-	-	-	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-	-	-
Thuế môn bài	-	-	-	-	-	-
Thuế sử dụng đất PNN	-	-	31.244.773	31.244.773	-	-
Thuế nhà thầu	-	118.651.362	1.976.659.326	2.079.709.938	-	15.600.750
Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.078.600.213</b>	<b>23.881.990.152</b>	<b>23.921.955.351</b>	<b>-</b>	<b>1.038.635.014</b>

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

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

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

**4.15 Doanh thu chưa thực hiện**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	2.651.515
Doanh thu bán thẻ golf	-	2.651.515
<b>Cộng</b>	-	2.651.515
<b>Dài hạn</b>	78.839.655.136	78.752.164.771
Doanh thu bán thẻ golf	78.839.655.136	78.752.164.771
<b>Cộng</b>	78.839.655.136	78.752.164.771

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.

**4.16 Vốn chủ sở hữu**

**4.17.1 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 Kỳ	-	(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 Kỳ	-	(15.059.802.567)	(15.059.802.567)
Tại ngày 31/12/2021	891.236.000.000	(158.604.327.535)	732.631.672.465



**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

**4.17.2 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 MTV Quản lý Quỹ Vietinbank	165.754.470.000	18,6%	165.754.470.000	18,6%
Công ty TNHH TCG Land (i)	668.676.000.000	75,0%	668.638.000.000	75,0%
Công đoàn Viettinbank	23.320.080.000	2,6%	23.320.080.000	2,6%
Các cổ đông khác	33.485.450.000	3,8%	33.523.450.000	3,8%
<b>Cộng</b>	<b>891.236.000.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>891.236.000.000</b>	<b>100%</b>

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

**4.17 Vốn chủ sở hữu (tiếp)**

**4.17.3 Cổ phiếu**

**4.17.4 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

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

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.

**4.17 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

**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**

**5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ golf	15.339.883.797	12.143.492.498
Doanh thu nhà hàng	2.370.648.204	2.937.243.159
Doanh thu bán hàng hóa	858.905.482	775.458.479
Doanh thu phòng nghỉ	805.957.031	509.815.001
Doanh thu khác	216.571.201	136.610.058
<b>Cộng</b>	<b>19.591.965.715</b>	<b>16.502.619.195</b>

**5.2 Giá vốn hàng bán**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ golf	15.123.964.894	12.938.517.311
Giá vốn nhà hàng	3.218.915.717	2.953.408.782
Giá vốn bán hàng hóa	675.625.185	576.009.463
Giá vốn phòng nghỉ	2.324.210.989	565.634.535
Giá vốn khác	104.101.963	
<b>Cộng</b>	<b>21.446.818.748</b>	<b>17.033.570.091</b>

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	7.276.457	37.850.348
Lãi chênh lệch tỷ giá	719.231	31.952.696
<b>Cộng</b>	<b>7.995.688</b>	<b>69.803.044</b>

**5.4 Chi phí bán hàng**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên bán hàng	308.522.475	275.562.121
Chi phí nguyên vật liệu	11.361.215	22.254.384
Chi phí dụng cụ đồ dùng	8.431.821	20.641.816
Chi phí khấu hao tài sản	30.203.753	38.596.597
Chi phí hoa hồng bán hàng	437.795.209	493.829.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.979.017	22.636.772
Chi phí bằng tiền khác	17.003.270	116.263.478
<b>Cộng</b>	<b>836.296.760</b>	<b>989.784.976</b>

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

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

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

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.045.175.697	1.178.086.870
Chi phí vật liệu văn phòng	108.947.524	88.500.622
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	85.573.807	103.153.182
Chi phí khấu hao tài sản	90.510.351	90.838.347
Lợi thế thương mại	427.083.333	427.083.333
Thuế và các khoản lệ phí		16.880.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	379.589.426	333.533.425
Chi phí khác bằng tiền	173.010.282	163.192.636
<b>Cộng</b>	<b>2.309.890.420</b>	<b>2.401.269.233</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Phế liệu thu hồi	34.662.727	
Nhận bồi thường thiệt hại	4.636.363	
Các khoản khác	88.133.963	98.604.690
<b>Cộng</b>	<b>127.433.053</b>	<b>98.604.690</b>

**5.7 Chi phí khác**

	Quý IV/2021	Quý IV/2020
	VND	VND
Phá dỡ, thanh lý nhà xưởng		
Chi phí liên quan thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	190.285.158
Lỗ đánh giá lại tài sản phi tiền tệ đem đi đầu tư	-	-
Các khoản bị phạt	20.412.592	
Khấu hao TSCĐ không phục vụ sản xuất kinh doanh	110.069.155	51.587.577
Các khoản khác	43.717.779	224.535
<b>Cộng</b>	<b>174.199.526</b>	<b>242.097.270</b>

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

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

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

**5.7 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.

	Quý IV/2021 VND	Quý IV/2020 VND
<b>(Lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>(5.039.810.998)</b>	<b>(4.114.182.169)</b>
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.039.810.998)	(4.114.182.169)
<b>Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận</b>	<b>720.382.425</b>	<b>580.670.910</b>
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>	<i>720.382.425</i>	<i>580.670.910</i>
Chi phí không được trừ	720.382.425	580.670.910
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	720.382.425	580.670.910
<b>(Lãi/lỗ) sau điều chỉnh</b>	<b>(4.319.428.573)</b>	<b>(3.533.511.259)</b>
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(4.319.428.573)	(3.533.511.259)
Lỗ tính thuế năm trước chuyển sang		
<b>Thu nhập tính thuế ước tính trong Kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế suất (%)	20%	20%
<b>Thuế TNDN ước tính trong Kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

**5.8 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	Chuyển lỗ trong năm 2021 VND	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2021 VND
				01/01/2021 VND		
2016	2021	Đã QT	11.092.733.891	11.092.733.891		11.092.733.891
2017	2022	Đã QT	8.877.278.195	8.877.278.195	-	8.877.278.195
2018	2023	Đã QT	16.151.948.531	16.151.948.531	-	16.151.948.531
2019	2024	Đã QT	15.945.474.543	15.945.474.543		15.945.474.543
2020	2025	Đã QT	11.369.354.629	11.369.354.629		11.369.354.629
2021	2026	Chưa QT	15.059.802.567			15.059.802.567
<b>Cộng lỗ tính thuế</b>			<b>78.496.592.356</b>	<b>63.436.789.789</b>	<b>-</b>	<b>78.496.592.356</b>

(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 78.496.592.356 VND được quyền chuyển sang năm sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

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

	Quý IV/2021 VND	Quý IV/2020 VND
Chi phí nhân công	9.876.435.224	8.715.157.366
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.939.910.946	2.322.293.724
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	1.567.145.853	1.563.578.981
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.672.250.682	4.829.655.002
Thuế và các khoản lệ phí	-	16.880.818
Chi phí hoa hồng bán hàng	437.795.209	493.829.808
Lợi thế thương mại	427.083.333	427.083.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.446.811.195	1.776.689.154
Chi phí khác bằng tiền	225.573.486	279.456.114
<b>Cộng</b>	<b>24.593.005.928</b>	<b>20.424.624.300</b>

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

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

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 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:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Thành Công	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 CP Hyundai Thành Công Thương mại	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CO Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện- Điện tử Hyundai Thành Công Global	Công ty cùng Tập đoàn
Các Công ty cùng Tập đoàn Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP sản xuất xây dựng công nghệ 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 Ninh Bình	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Thành Công Hwashin	Công ty cùng Tập đoàn
Thành viên Hội đồng quản trị 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**

	<u>Quý IV/2021</u>	<u>Quý IV/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty CP Sản xuất ô tô Hundai Thành Công Việt Nam		13.736.364
Công ty TNHH Thành Công Hwashin	5.908.228	
Công ty TNHH Quản lý và dịch vụ tài sản Thành Công		436.364
Công ty CP Thành Công Motor Việt Nam		4.719.696
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Công		5.587.878
Công ty TNHH TCG LAND	2.654.545	1.109.165
Công ty cổ phần Hyundai Thành Công Việt Nam		292.578.940
Công ty CP dịch vụ và hạ tầng ô tô Thành Công	41.498.597	
Công ty CP Liên doanh Ô tô Huyndai Thành Công Việt Nam	43.073.208	
Công ty CP Ô tô Thành Công Quảng Ninh	5.023.365	
<b>Cộng</b>	<b>98.157.943</b>	<b>318.168.407</b>

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

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

**6. THÔNG TIN KHÁC (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**

	<u>Quý IV/2021</u> <u>VND</u>	<u>Quý IV/2020</u> <u>VND</u>
Công ty CP dịch vụ và hạ tầng ô tô Thành Công		29.658.182
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	364.572.000	
Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	10.708.488.100	7.084.959.500
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	45.000.000	171.818.181
<b>Cộng</b>	<b><u>11.118.060.100</u></b>	<b><u>7.286.435.863</u></b>

**Giao dịch khác**

	<u>Quý IV/2021</u> <u>VND</u>	<u>Quý IV/2020</u> <u>VND</u>
Công ty TNHH TCG Land <i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	40.000.000.000	218.921.007.498

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

<u>Tên</u>	<u>Chức Danh</u>	<u>VND</u>
Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	15.000.000
Nguyễn Đình Vinh	Thành viên HĐQT	15.000.000
Lê Độ	Thành viên HĐQT	15.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	15.000.000
Nguyễn Anh Tú	Thành viên HĐQT	15.000.000
Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc	282.132.950
Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban KS	9.000.000
Bạch Quốc Vinh	Thành viên BKS	9.000.000
Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên BKS	9.000.000
<b>Cộng</b>		<b><u>384.132.950</u></b>

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

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

**6. THÔNG TIN KHÁC (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 4.11 "Phải trả người bán ngắn hạn";
- Thuyết minh số 4.12 "Phải trả khác";

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

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 kỳ kế toán 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 18 tháng 01 năm 2022

  
Trịnh Văn Việt  
Trưởng phòng kế toán

  
Phan Thị Liên  
Người lập