

**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 31/12/2020

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>
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 – 34

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PV-INCONESS

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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 31/12/2020.

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 (bổ nhiệm ngày 27/6/2020)

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 Đình Đại	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/6/2020)
Ông Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/6/2020)
Bà Lê Thị Thu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/6/2020)
Ông Phạm Ngọc Hiệp	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/6/2020)

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
Ông Lee An Hwane	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tôi công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, 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 30 tháng 3 năm 2021





RSM Việt Nam

Văn phòng Hà Nội
Tầng 25 Tháp A, Tòa nhà Discovery Complex,
Số 302 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng,
Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

T: 024 3795 5353
F: 024 3795 5252

www.rsm.global/vietnam

Số: 93/2021/RSMHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
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 31/12/2020, 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 34.

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 31/12/2019, chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ năm 2018 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.
- 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 4.10 “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”.
- 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 thể 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 thể thương mại. Nếu Công ty thực hiện đúng theo quy định về góp vốn bằng lợi thể 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 31/12/2020 sẽ giảm đi tương ứng lần lượt là 41.000.000.000 VND, 25.625.000.009 VND, 15.374.999.991 VND và ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác liên quan.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại đến ngày 31/12/2020. 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 01/01/2020 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2020 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 31/12/2020 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.



Hoàng Thị Vinh
Giám đốc Kiểm toán
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
1678-2018-026-1

Hoàng Anh Tú
Kiểm toán viên
Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
4413-2020-026-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
Thành viên Hãng RSM Quốc tế
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		130.968.734.111	80.307.931.556
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	10.046.694.366	10.395.198.548
1. Tiền	111		10.046.694.366	9.383.364.720
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.011.833.828
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		55.133.506.250	56.696.752.993
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	1.030.573.263	3.066.866.472
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	45.286.788.414	46.657.896.442
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	9.421.174.568	7.577.020.074
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	46.924.216.231	9.051.146.961
1. Hàng tồn kho	141		46.924.216.231	9.051.146.961
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.864.317.264	4.164.833.054
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	502.811.904	599.176.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.15	18.361.505.360	3.565.656.288
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		989.769.051.759	834.286.458.422
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		530.908.422.438	469.467.310.767
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	530.908.422.438	469.461.844.138
Nguyên giá	222		696.097.926.044	619.045.512.920
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(165.189.503.606)	(149.583.668.782)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	5.466.629
Nguyên giá	228		597.722.270	597.722.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(597.722.270)	(592.255.641)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	32.088.822.606
Nguyên giá	231	4.8	-	32.088.822.606
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		422.614.348.432	294.563.515.832
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	422.614.348.432	294.563.515.832
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.11	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		34.094.729.851	36.015.258.179
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	34.094.729.851	36.015.258.179
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.120.737.785.870	914.594.389.978

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		373.046.310.838	152.983.500.929
I. Nợ ngắn hạn	310		40.373.138.569	70.816.894.404
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	26.638.800.908	12.792.788.562
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		564.067.355	822.491.370
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.15	1.077.093.013	1.970.681.558
4. Phải trả người lao động	314		6.238.800.093	5.010.061.961
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		150.000.000	150.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	2.651.515	397.727.276
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	5.701.725.685	9.624.955.057
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.13	-	40.048.188.620
II. Nợ dài hạn	330		332.673.172.269	82.166.606.525
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.16	78.752.164.771	82.166.606.525
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	253.921.007.498	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		747.691.475.032	761.610.889.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	747.691.475.032	761.610.889.049
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		(143.544.524.968)	(129.625.110.951)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(129.625.110.951)	(111.085.193.658)
- (Lỗ) năm nay	421b		(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.120.737.785.870	914.594.389.978



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	66.454.758.812	59.160.093.896
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		83.731.060	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		66.371.027.752	59.160.093.896
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	64.681.848.014	65.349.217.499
5. LN/(lỗ) gộp về bán hàng và dịch vụ	20		1.689.179.738	(6.189.123.603)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	69.804.035	702.160.676
7. Chi phí tài chính	22		-	35.888.022
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	3.267.540.381	2.700.840.982
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	9.096.759.977	10.219.164.098
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.605.316.585)	(18.442.856.029)
11. Thu nhập khác	31	5.6	4.378.845.173	121.972.481
12. Chi phí khác	32	5.7	7.692.942.605	219.033.745
13. (Lỗ) khác	40		(3.314.097.432)	(97.061.264)
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
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		(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.17.4	(156)	(208)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	70	4.17.4	(156)	(208)



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.8	(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		21.667.140.452	22.544.299.326
- Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư	05		7.170.938.119	(702.160.676)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.918.664.554	3.302.221.357
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(15.235.202.432)	(10.028.172.938)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(37.086.421.270)	103.397.455
- (Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(6.606.344.189)	4.237.222.195
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		2.016.893.190	1.973.840.473
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(41.992.410.147)	(411.491.458)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(172.419.262.971)	(61.909.936.288)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		120.546.023	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	24.500.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		253.921.007.498	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		69.804.035	1.312.808.621
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		81.692.094.585	(36.097.127.667)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.13	125.572.818.878	40.048.188.620
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.13	(165.621.007.498)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(40.048.188.620)	40.048.188.620
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		(348.504.182)	3.539.569.495
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	10.395.198.548	6.855.629.053
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	10.046.694.366	10.395.198.548

(i) Đây là khoản tiền nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh số 4.14 "Phải trả khác".



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

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 31/12/2020 là 543 người (tại ngày 31/12/2019 là 441 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 năm tài chính có ảnh hưởng tới Báo cáo tài chính

Từ đầu năm 2020, đại dịch COVID-19 có những ảnh hưởng gần như toàn bộ tới nền kinh tế Việt Nam. So với kế hoạch năm thì doanh thu và kết quả hoạt động trong năm 2020 của Công ty bị sụt giảm đáng kể.

Trong bối cảnh hoạt động kinh doanh, sản xuất chịu nhiều tác động do đại dịch COVID-19, Chính phủ đã và đang có nhiều chính sách nhằm hỗ trợ doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Theo đó, Công ty được hưởng hỗ trợ về thuế liên quan đến gia hạn nộp nghĩa vụ thuế GTGT trong quý I năm 2020.

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 31/12/2020

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 31/12/2020, 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 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:

	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 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 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.

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.

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.

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 31/12/2020

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	463.410.535	294.628.630
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.541.633.831	9.059.924.090
Tiền đang chuyển	41.650.000	28.812.000
Các khoản tương đương tiền	-	1.011.833.828
Cộng	10.046.694.366	10.395.198.548

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu từ các bên liên quan	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	-
Các khoản phải thu bên thứ ba	628.083.263	3.066.866.472
Công ty CP Tour Solution	296.045.833	2.363.370.662
Công ty CP Đầu tư Thương mại & Truyền thông Quốc tế	-	294.740.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank)	-	247.901.800
Các khách hàng khác	332.037.430	160.854.010
Cộng	1.030.573.263	3.066.866.472

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho bên liên quan	1.658.844.550	5.500.000.000
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	1.658.844.550	5.500.000.000
Trả trước cho bên thứ ba	43.627.943.864	41.157.896.442
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	388.533.814	3.100.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sản xuất Xây dựng Trang trí Nội thất Le Ca De	2.316.580.523	4.448.188.620
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Niwwin	-	760.012.000
Công ty TNHH Nhựa Hoàng Trâm	-	500.000.000
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ UK	5.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	6.186.716.242	2.613.582.537
Cộng	45.286.788.414	46.657.896.442

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tạm ứng	4.000.459.869	1.837.870.264
Ký cược, ký quỹ (i)	300.000.000	1.311.838.828
Phải thu khác	5.120.714.699	4.427.310.982
Bà Vũ Thị Chuyên (ii)	3.870.135.000	3.870.135.000
Các đối tượng khác	1.250.579.699	557.175.982
Cộng	9.421.174.568	7.577.020.074

(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 Chuyên theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28/12/2010, thời hạn thanh toán là 36 tháng. Đến nay đã quá hạn nhưng bà Vũ Thị Chuyên vẫn chưa thanh toán.

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 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 HN	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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Nguyên liệu, vật liệu	43.043.687.030	6.399.605.469
Công cụ, dụng cụ	795.502.096	683.865.166
Hàng hóa	3.085.027.105	1.967.676.326
Cộng	46.924.216.231	9.051.146.961

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	177.135.909	161.514.778
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	271.150.775	425.928.655
Chi phí trả trước ngắn hạn phục vụ dự án	16.796.333	11.733.333
Chi phí trả trước ngắn hạn Golf 3, 4 (iii)	37.728.887	-
Cộng	502.811.904	599.176.766
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	943.719.861	1.094.151.023
Lợi thế thương mại (i)	25.625.000.009	27.333.333.341
Hoa hồng bán thẻ golf (ii)	6.389.630.741	6.658.059.338
Chi phí trả trước dài hạn khác	218.341.533	369.151.370
Chi phí trả trước dài hạn phục vụ dự án	295.945.847	560.563.107
Chi phí trả trước dài hạn Golf 3, 4 (iii)	622.091.860	-
Cộng	34.094.729.851	36.015.258.179

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

(ii) Hoa hồng bán thẻ golf phát sinh từ việc Công ty thanh toán theo tỷ lệ hoa hồng trên từng thẻ golf theo giá trị và thời gian của thẻ golf mà các cá nhân bán được.

(iii) 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 Khu biệt thự Golf 3, 4.

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư tại Công ty là giá trị quyền sử dụng lô đất xây Chung cư D1 tại Khu đô thị Cao Xanh – Hà Khánh B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có diện tích là 12.733,66 m². Trong năm, theo quyết định số 148/2020/QĐ-TGĐ ngày 31/12/2020, Công ty thực hiện triển khai xây dựng dự án "Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh". Theo đó, khoản "Bất động sản đầu tư" này được chuyển sang "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".

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 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
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2020	470.457.051.498	38.150.869.316	24.978.215.122	2.306.921.541	83.152.455.443	619.045.512.920
Mua sắm	-	12.095.743.123	1.277.341.360	-	-	13.373.084.483
XDCB hoàn thành	62.091.082.357	-	-	15.792.021.460	-	77.883.103.817
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(943.700.952)	-	-	(943.700.952)
Phá dỡ nhà xưởng	(13.260.074.224)	-	-	-	-	(13.260.074.224)
Tại ngày 31/12/2020	519.288.059.631	50.246.612.439	25.311.855.530	18.098.943.001	83.152.455.443	696.097.926.044
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2020	83.309.832.539	23.838.545.612	18.440.465.484	1.791.923.600	22.202.901.547	149.583.668.782
Khấu hao	15.332.800.456	2.356.512.925	1.148.667.532	700.748.072	2.122.944.838	21.661.673.823
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(943.700.952)	-	-	(943.700.952)
Phá dỡ nhà xưởng	(5.112.138.047)	-	-	-	-	(5.112.138.047)
Tại ngày 31/12/2020	93.530.494.948	26.195.058.537	18.645.432.064	2.492.671.672	24.325.846.385	165.189.503.606
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2020	387.147.218.959	14.312.323.704	6.537.749.638	514.997.941	60.949.553.896	469.461.844.138
Tại ngày 31/12/2020	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 31/12/2020, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 37.200.348.830 VND (tại ngày 01/01/2020 là 39.589.798.369 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)

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 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)	223.389.858.730	97.794.696.603
Khu biệt thự 12 ha (i)	13.371.856.994	50.011.626.660
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái (i)	38.095.664.543	37.672.470.549
Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh	32.632.248.404	-
Khu du lịch Bến Thói	6.474.295.990	6.474.295.990
Chi phí Ban Quản lý Dự án	5.939.251.759	1.884.451.326
Công trình khác	4.761.450.413	2.776.253.105
Cộng	422.614.348.432	294.563.515.832

(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 trong 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.

4.11 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con Công ty TNHH XNK & KD TM Khánh Dương (i)	200.000.000	-	200.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh 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 đang thực hiện thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa được cung cấp được Báo cáo tài chính năm 2020.

(ii) Tại ngày 31/12/2020, 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 2020.

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 31/12/2020

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 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả bên liên quan	63.000.000	63.000.000
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	63.000.000	63.000.000
Phải trả người bán bên thứ ba	26.575.800.908	12.729.788.562
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN	942.335.972	942.335.972
Công ty TNHH Găng tay Sun Myung	393.013.520	393.013.520
Ông Nguyễn Đăng Viễn	438.800.955	592.238.300
Công ty CP Sản xuất Bê tông Việt Nhật	285.977.005	536.505.000
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Long Vân	358.008.000	1.123.406.000
Chi nhánh Công ty CP Quốc tế Phú Linh	5.233.610.939	4.626.977.001
Chi nhánh Công ty CP Thiết bị & Dịch vụ Đồng Lợi	-	1.011.838.828
Doanh nghiệp tư nhân Hiền Diệu linh	3.714.656.786	-
Công ty TNHH JEBSEN & JESSEN Việt Nam	3.205.170.946	139.753.350
Công ty TNHH MTV Tư vấn Thiết kế đầu tư và xây dựng Thành Công Số 3	1.687.873.663	-
Công ty CP Nội thất Nem	1.736.772.154	-
Công ty CP Xây dựng Thành Công 3	1.191.047.257	-
Jebsen & Jebsen Technology (S) Pte Ltd	1.108.947.036	160.189.568
Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ thuật Việt Thái	1.279.256.527	-
Các đối tượng khác	5.000.330.148	3.203.531.023
Cộng	26.638.800.908	12.792.788.562

4.13 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2020 VND
Vay ngắn hạn	40.048.188.620	125.572.818.878	165.621.007.498	-
<i>Các bên liên quan</i>	40.048.188.620	125.572.818.878	165.621.007.498	-
<i>The Five - Quảng Ninh</i>	40.048.188.620	125.572.818.878	165.621.007.498	-
Cộng	40.048.188.620	125.572.818.878	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

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

4.14 Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn		
Tài sản thừa chờ giải quyết	256.072.614	256.072.614
Kinh phí công đoàn	52.204.124	119.236.587
Bảo hiểm xã hội	107.245.501	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.286.203.446	9.249.645.856
Ông Đỗ Trọng Hưng (i)	-	3.900.000.000
Bà Trịnh Thị Oanh (ii)	3.248.800.000	3.248.800.000
Ông Trịnh Văn Thủy (ii)	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	537.403.446	600.845.856
Cộng	5.701.725.685	9.624.955.057
Dài hạn		
Phải trả các bên liên quan	253.921.007.498	-
Công ty TNHH TCG Land (iii)	253.921.007.498	-
Cộng	253.921.007.498	-

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn từ năm 2010 đối với ông Đỗ Trọng Hưng. Trong năm, khoản nợ này được xóa theo biên bản xử lý nợ theo quyết định của Ban Giám đốc.

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

(iii) 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-INCONNESS

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 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)****4.15 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2020		Trong năm		Tại ngày 31/12/2020	
	Số dư	VND	Tăng	Hoàn/khấu trừ	Số dư	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	3.565.656.288		20.009.301.670	5.213.452.598	18.361.505.360	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	664.244.389	11.737.392.317	11.073.147.928	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	936.424.006	9.248.027.684	9.127.986.323	-	816.382.645
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	85.898.576	85.898.576	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	273.814.125	584.732.975	452.977.856	-	142.059.006
Tiền thuê đất	-	-	35.067.986	35.067.986	-	-
Các loại thuế khác	-	96.199.038	1.436.482.423	1.458.934.747	-	118.651.362
Cộng	-	1.970.681.558	23.127.601.961	22.234.013.416	-	1.077.093.013

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 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.16 Doanh thu chưa thực hiện**

Đây là tiền nhận được từ việc bán thẻ golf. Khoản tiền này được phân bổ trên thời gian sử dụng của thẻ từ 01 đến 35 năm. Tại ngày 31/12/2020, 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 (tại ngày 01/01/2020 giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 397.727.276 VND và 82.166.606.525 VND).

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

Nội dung	Vốn góp của	(Lỗ) lũy kế	Cộng
	chủ sở hữu	VND	
	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2019	891.236.000.000	(111.085.193.658)	780.150.806.342
(Lỗ) trong năm	-	(18.539.917.293)	(18.539.917.293)
Tại ngày 31/12/2019	891.236.000.000	(129.625.110.951)	761.610.889.049
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

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	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	668.676.000.000	75,0	668.676.000.000	75,0
Công đoàn Vietinbank	23.320.080.000	2,6	23.320.080.000	2,6
Các cổ đông khác	33.485.450.000	3,8	33.485.450.000	3,8
Cộng	891.236.000.000	100	891.236.000.000	100

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 31/12/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**4.17 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.17.3 Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
	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

4.17.4 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	89.123.600	89.123.600
(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(156)	(208)

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.

4.18 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020
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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu dịch vụ golf	49.449.449.119	44.508.436.032
Doanh thu nhà hàng	8.255.658.166	8.554.096.639
Doanh thu bán hàng hóa	2.899.792.321	2.973.180.597
Doanh thu phòng nghỉ	1.095.867.263	852.058.428
Doanh thu khác	4.753.991.943	2.272.322.200
Cộng	66.454.758.812	59.160.093.896

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn dịch vụ golf	48.530.993.036	51.225.526.799
Giá vốn nhà hàng	9.655.837.723	9.806.363.436
Giá vốn bán hàng hóa	2.051.221.721	2.089.585.374
Giá vốn phòng nghỉ	1.663.711.011	571.299.131
Giá vốn khác	2.780.084.523	1.656.442.759
Cộng	64.681.848.014	65.349.217.499

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi	69.804.035	702.160.676
Cộng	69.804.035	702.160.676

5.4 Chi phí bán hàng

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	893.968.473	763.668.088
Chi phí nguyên vật liệu	291.990.918	238.284.461
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	88.998.026	32.052.231
Chi phí khấu hao tài sản	159.853.077	185.304.622
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.182.977.691	471.629.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.357.440	334.047.215
Chi phí khác bằng tiền	536.394.756	675.855.021
Cộng	3.267.540.381	2.700.840.982

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.705.648.199	5.428.790.722
Chi phí vật liệu văn phòng	196.563.911	329.665.301
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	383.019.843	251.984.120
Chi phí khấu hao tài sản	363.353.388	683.881.245
Thuế và các khoản lệ phí	38.067.986	11.727.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	906.954.002	1.005.549.218
Chi phí khác bằng tiền	794.819.316	799.233.160
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Cộng	9.096.759.977	10.219.164.098

5.6 Thu nhập khác

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thanh lý, nhượng bán phương tiện vận tải	245.454.545	-
Thu nhập từ xử lý nợ phải trả	3.900.000.000	-
Các khoản khác	233.390.628	121.972.481
Cộng	4.378.845.173	121.972.481

5.7 Chi phí khác

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Phá dỡ, thanh lý nhà xưởng	7.486.196.699	-
Các khoản khác	206.745.906	219.033.745
Cộng	7.692.942.605	219.033.745

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 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 2020 VND	Năm 2019 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
- Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(13.919.414.017)	(18.539.917.293)
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	2.291.783.640	2.336.167.002
Các khoản chênh lệch vĩnh viễn	2.291.783.640	2.336.167.002
Chi phí không được trừ	2.291.783.640	2.336.167.002
(Lỗ) sau điều chỉnh	(11.627.630.377)	(16.203.750.291)
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	(11.627.630.377)	(16.203.750.291)
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 01/01/2020 VND	Hết hiệu lực trong năm 2020 VND	Chưa sử dụng đến ngày 31/12/2020 VND
2015	2020	Đã QT	1.420.043.741	1.420.043.741	1.420.043.741	-
2016	2021	Đã QT	11.092.733.891	11.092.733.891	-	11.092.733.891
2017	2022	Chưa QT	9.135.553.943	9.135.553.943	-	9.135.553.943
2018	2023	Chưa QT	16.458.912.420	16.458.912.420	-	16.458.912.420
2019	2024	Chưa QT	16.203.750.291	16.203.750.291	-	16.203.750.291
2020	2025	Chưa QT	11.627.630.377	-	-	11.627.630.377
Cộng lỗ tính thuế			65.938.624.663	54.310.994.286	1.420.043.741	64.518.580.922

(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 64.518.580.922 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 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí nhân công	29.771.412.059	27.184.820.520
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.654.006.344	13.385.546.350
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	2.337.752.348	3.448.157.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.787.459.144	22.203.469.217
Thuế và các khoản lệ phí	38.067.986	11.727.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.234.925.396	7.625.933.053
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Chi phí hoa hồng bán hàng	1.182.977.691	471.629.344
Chi phí khác bằng tiền	1.331.214.072	2.229.606.498
Cộng	77.046.148.372	78.269.222.579

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
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 CP 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 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 Cổ phần Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	Công ty cùng Tập đoàn
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	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 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	5.587.878	639.269.727
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	15.100.000	22.750.000
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	530.659.241	1.619.352.727
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Thành Công		279.993.636
Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng	40.657.272	26.424.545
Công ty TNHH TCG Land	1.109.165	-
Công ty CP Hyundai Thành Công Thương mại	155.890.909	1.536.365
Công ty CP Thành Công Motor Việt Nam	4.719.696	-
Cộng	753.724.161	2.589.327.000

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 31/12/2020

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 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty CP Ô tô Thành Công Ninh Bình	-	630.000
Công ty Cổ phần Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	7.084.959.500	5.000.000.000
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	658.636.364	290.747.808
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	181.406.364	-
Cộng	7.925.002.228	5.291.377.808

Giao dịch khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty TNHH TCG Land <i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	253.921.007.498	-

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

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

Giao dịch vay

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
The Five - Quảng Ninh <i>Vay thêm</i>	125.572.818.878	40.048.188.620
<i>Trả gốc vay</i>	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)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

Trong năm 2020, Công ty nhận giữ hộ hàng hóa vật tư cho Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long với tổng số tiền là 10.344.046.031 VND.

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 “Đầu tư tài chính dài hạn”;
- Thuyết minh số 4.12 “Phải trả người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.13 “Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.14 “Phải trả khác”;

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

Hiện nay, tình hình COVID-19 tiếp tục có những diễn biến khó lường và có những sự không chắc chắn. Trên thế giới, dịch bệnh vẫn đang có những diễn biến xấu và chưa được kiểm soát. Do tình hình diễn biến phức tạp nên sự ảnh hưởng của dịch bệnh vẫn chưa được đánh giá đầy đủ và có thể đại dịch COVID-19 sẽ ảnh hưởng tới doanh thu và kết quả hoạt động trong giai đoạn tiếp theo của Công ty, mức độ cụ thể phụ thuộc vào thời gian kéo dài của dịch bệnh và tình hình kiểm soát của Chính phủ.

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 31/12/2020.


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 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 3 năm 2021


Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng kế toán


Phan Thị Liên
Người lập