

**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 31/12/2022

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 – 33

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 31/12/2022

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 31/12/2022.

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

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Bạch Quốc Vinh	Thành viên
Ông Tô Giang Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/6/2022)
Ông Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/6/2022)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên Hãng RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Số: 61/2023/RSMHN-BCKT

www.rsm.global/vietnam

www.rsmhanoi.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*V/v: Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
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 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính được trình bày từ trang 06 đến trang 33.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, chúng tôi đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến:

- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2017 của kiểm toán viên tiền nhiệm về chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án sân Golf hồ Yên Thắng với giá trị 154.377.904.067 VND; Số dư các khoản trả trước cho người bán số tiền khoảng 31,79 tỷ VND và phải thu khác số tiền khoảng 4,01 tỷ VND được đánh giá không có khả năng thu hồi dẫn đến giá trị khoản dự phòng cần phải trích lập tương ứng; Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu và Thương mại Khánh Dương (công ty con) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Đồng Thái (công ty liên kết) do chưa được cung cấp báo cáo tài chính.
- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2018, các hạng mục Xây dựng cơ bản dở dang của các dự án bao gồm: Sân Golf hồ Yên Thắng, Khu biệt thự 12 ha và Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái không có đầy đủ hồ sơ, chứng từ để chứng minh cho tổng giá trị khoảng 245 tỷ VND từ các năm trước như trình bày tại Thuyết minh 4.9 “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”.
- Lập lại ý kiến kiểm toán ngoại trừ từ năm 2018, khoản tăng vốn góp của Công ty từ khoản ký quỹ, ký cược 300 triệu VND không có đủ chứng từ và khoản góp vốn bằng lợi thế thương mại với giá trị 41 tỷ VND như trình bày tại Thuyết minh số 4.7 “Chi phí trả trước” trong khi quy định hiện hành chưa cho phép góp vốn bằng lợi thế thương mại. Nếu Công ty thực hiện đúng theo quy định về góp vốn bằng lợi thế thương mại, thì khoản mục “Vốn góp của chủ sở hữu”, “Chi phí trả trước dài hạn” và “(Lỗ) lũy kế” trên Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2022 sẽ giảm đi tương ứng lần lượt là 41.000.000.000 VND, 22.208.333.345 VND, 18.791.666.655 VND và ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác liên quan.

Các vấn đề ngoại trừ trên vẫn tồn tại đến ngày 31/12/2022. 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 01/01/2022 và các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính năm 2022 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 31/12/2022 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 28 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		169.520.819.232	155.326.860.193
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	34.522.053.403	27.131.100.500
1. Tiền	111		34.401.663.211	27.131.100.500
2. Các khoản tương đương tiền	112		120.390.192	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.928.816.700	71.245.856.911
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	12.989.866.997	6.618.043.497
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	58.288.401.391	53.561.081.494
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	14.255.578.307	11.671.761.915
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	21.378.371.169	29.005.153.583
1. Hàng tồn kho	141		21.378.371.169	29.005.153.583
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.691.577.960	27.944.749.199
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	1.134.995.586	1.029.817.035
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.13	27.556.582.374	26.914.932.164
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.256.527.822.734	1.161.843.116.102
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		502.420.694.110	525.290.177.957
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	501.588.254.278	525.043.233.856
Nguyên giá	222		721.108.574.313	718.182.190.161
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(219.520.320.035)	(193.138.956.305)
2. Tài sản cố định vô hình	227		832.439.832	246.944.101
Nguyên giá	228		1.552.598.270	850.998.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(720.158.438)	(604.054.169)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		719.529.931.961	601.705.282.795
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.9	719.529.931.961	601.705.282.795
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.10	2.151.551.038	2.151.551.038
1. Đầu tư vào công ty con	251		200.000.000	200.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.800.000.000	4.800.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.848.448.962)	(2.848.448.962)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		32.425.645.625	32.696.104.312
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	32.425.645.625	32.696.104.312
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.426.048.641.966	1.317.169.976.295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		695.660.744.069	584.879.399.724
I. Nợ ngắn hạn	310		41.321.046.982	47.288.737.090
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	28.976.266.770	36.037.817.423
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	2.114.013.155	767.592.546
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	1.450.834.168	1.038.635.014
4. Phải trả người lao động	314		6.932.114.930	6.271.721.592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		944.880.196	2.037.575.763
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	902.937.763	1.135.394.752
II. Nợ dài hạn	330		654.339.697.087	537.590.662.634
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.15	75.588.689.589	78.839.655.136
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	578.751.007.498	458.751.007.498
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		730.387.897.897	732.290.576.571
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	730.387.897.897	732.290.576.571
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		(160.848.102.103)	(158.945.423.429)
- (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		(158.945.423.429)	(143.544.524.968)
- (Lỗ) năm nay	421b		(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.426.048.641.966	1.317.169.976.295



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
 Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	110.969.241.571	73.623.923.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.401.400	7.477.272
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		110.962.840.171	73.616.446.031
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	99.303.206.157	77.771.162.809
5. Lợi nhuận/(Lỗ) gộp về bán hàng và dịch vụ	20		11.659.634.014	(4.154.716.778)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		81.637.085	44.053.037
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.3	3.866.806.688	3.168.075.384
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	9.584.176.487	8.371.863.324
10. (Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.709.712.076)	(15.650.602.449)
11. Thu nhập khác	31		205.616.950	625.753.698
12. Chi phí khác	32		398.583.548	376.049.710
13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	40		(192.966.598)	249.703.988
14. Tổng (lỗ) kế toán trước thuế	50		(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.5	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. (Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
18. (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.4	(21)	(173)
19. (Lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.4	(21)	(173)



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc
 Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. (Lỗ) trước thuế	01	5.5	(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		27.796.881.846	27.955.784.598
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(215.945.933)	(44.053.037)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		25.678.257.239	12.510.833.100
- (Tăng) các khoản phải thu	09		(9.369.409.313)	(20.528.640.412)
- (Tăng) hàng tồn kho	10		(1.255.333.358)	(4.158.883.748)
- (Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(2.343.636.613)	(2.588.843.839)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(53.797.356)	995.549.918
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.656.080.599	(13.769.984.982)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(126.778.713.273)	(174.019.661.921)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.431.948.492	-
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (i)	26		120.000.000.000	204.830.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		81.637.085	44.053.037
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.265.127.696)	30.854.391.116
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		7.390.952.903	17.084.406.134
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.1	27.131.100.500	10.046.694.366
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4.1	34.522.053.403	27.131.100.500

(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 28 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022 là 592 người (tại ngày 01/01/2022 là 556 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 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các công ty con, công ty liên kết như sau:

<u>Tên</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ vốn góp</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>
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, Việt Nam	48%	48%	48%

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**

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

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.

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".

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)**3.4 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 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 và Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính, chính sách kế toán của Công ty 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, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

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 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 và Thông tư 24/2022/TT-BTC ngày 07/4/2022 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 48/2019/TT-BTC của Bộ 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 dỡ dưng, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

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

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

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng;
- Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ ngày Công ty chính thức đưa công trình “Trung tâm liên hợp du lịch và thể thao sân Golf 54 lỗ hồ Yên Thắng – Ninh Bình” đi vào hoạt động;
- Hoa hồng bán thẻ golf được Công ty phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng của thẻ golf;
- Các chi phí đào tạo nhân viên và chi phí khác phát sinh trước khi đi vào hoạt động của dự án “Khu biệt thự Golf 3, 4” và chi phí công cụ dụng cụ phát sinh sau khi dự án đi vào hoạt động.

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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

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

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

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

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

	Thời gian sử dụng ước tính (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 40
Máy móc, thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải	05 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10
Tài sản cố định khác	05 – 08
Cây lâu năm	15 – 40

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

3.8 Chi phí xây dựng dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.9 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

3.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

3.11 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

3.14 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.15 Doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu bán hàng***

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó.

Lãi tiền gửi

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

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ

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

3.17 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính. Năm 2022, hoạt động lỗ nên không phát sinh nghĩa vụ thuế TNDN.

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

Thuế giá trị gia tăng

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

Theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 43/2022/QH15 được Ủy ban Thường vụ Quốc hội thông qua ngày 11/02/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

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.

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 31/12/2022

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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	1.245.431.940	162.177.125
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	33.110.457.271	26.951.532.375
Tiền đang chuyển	45.774.000	17.391.000
Các khoản tương đương tiền	120.390.192	-
Cộng	34.522.053.403	27.131.100.500

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu từ các bên liên quan	203.636.900	43.126.000
Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng	108.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	95.636.900	25.941.000
Công ty CP Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	-	17.185.000
Các khoản phải thu bên thứ ba	12.786.230.097	6.574.917.497
Công ty TNHH Hoàng My	5.500.000.000	5.500.000.000
Công ty CP Thương mại Dịch vụ TCG	677.398.400	591.506.900
Công ty CP Xây dựng Thành Công 3	5.592.472.724	28.168.800
Các khách hàng khác	1.016.358.973	455.241.797
Cộng	12.989.866.997	6.618.043.497

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 31/12/2022

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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trả trước cho các bên liên quan	2.207.204.993	-
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	2.207.204.993	-
Trả trước cho bên thứ ba	56.081.196.398	53.561.081.494
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	11.973.970.012	5.279.887.836
Công ty TNHH Võ Trọng Nghĩa	2.381.672.725	1.948.945.453
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển cây xanh	-	1.376.975.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng và Nội thất An Phú	2.381.323.975	7.093.748.750
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ UK	-	1.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xây dựng Ngọc Bình	1.013.261.000	500.000.000
Các nhà cung cấp khác	8.730.689.104	6.761.244.873
Cộng	58.288.401.391	53.561.081.494

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ký cược, ký quỹ (i)	300.000.000	300.000.000
Tạm ứng	9.520.133.906	6.789.314.385
Phải thu khác	4.435.444.401	4.582.447.530
Bà Vũ Thị Chuyện (ii)	3.870.135.000	3.870.135.000
Các đối tượng khác	565.309.401	712.312.530
Cộng	14.255.578.307	11.671.761.915

(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 Đông 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.

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 31/12/2022

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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 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	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 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Nguyên liệu, vật liệu	14.193.814.745	22.958.376.710
Công cụ, dụng cụ	1.264.557.423	1.417.185.606
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.218.095.649	443.732.311
Thành phẩm	87.111.200	-
Hàng hóa	3.614.792.152	4.185.858.956
Cộng	21.378.371.169	29.005.153.583

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	201.014.777	571.044.229
Chi phí trả trước ngắn hạn khu Villas	602.451.778	-
Chi phí trả trước ngắn hạn Golf 3,4 (iii)	116.976.640	277.468.939
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	214.552.391	181.303.867
Cộng	1.134.995.586	1.029.817.035
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	380.654.336	454.133.545
Chi phí trả trước dài hạn khu Villas	459.269.141	-
Chi phí trả trước dài hạn Golf 3,4 (iii)	1.383.252.701	1.385.531.424
Chi phí trả trước dài hạn phục vụ dự án	217.594.198	436.671.690
Hoa hồng bán thẻ golf (ii)	5.856.209.420	6.122.387.768
Chi phí vườn ươm, sân tập, khu 7,3 ha	203.599.663	-
Lợi thế thương mại (i)	22.208.333.345	23.916.666.677
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.716.732.821	380.713.208
Cộng	32.425.645.625	32.696.104.312

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.7 Chi phí trả trước (tiếp)

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

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

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

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 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)****4.8 Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cây lâu năm và TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2022	519.288.059.631	63.490.250.605	33.755.438.281	18.495.986.201	83.152.455.443	718.182.190.161
Mua sắm	-	2.058.517.455	1.020.597.000	-	84.300.000	3.163.414.455
XDCB hoàn thành	4.116.787.344	-	-	-	-	4.116.787.344
Thanh lý, nhượng bán	-	(99.376.928)	(4.222.840.719)	(31.600.000)	-	(4.353.817.647)
Tại ngày 31/12/2022	523.404.846.975	65.449.391.132	30.553.194.562	18.464.386.201	83.236.755.443	721.108.574.313
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2022	110.404.917.237	30.426.587.192	20.099.872.924	5.771.999.727	26.435.579.225	193.138.956.305
Khấu hao	17.005.652.766	4.712.653.746	2.268.338.046	3.350.641.247	2.100.255.928	29.437.541.733
Thanh lý, nhượng bán	-	(99.376.928)	(2.928.972.670)	(27.828.405)	-	(3.056.178.003)
Tại ngày 31/12/2022	127.410.570.003	35.039.864.010	19.439.238.300	9.094.812.569	28.535.835.153	219.520.320.035
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	408.883.142.394	33.063.663.413	13.655.565.357	12.723.986.474	56.716.876.218	525.043.233.856
Tại ngày 31/12/2022	395.994.276.972	30.409.527.122	11.113.956.262	9.369.573.632	54.700.920.290	501.588.254.278

Tại ngày 31/12/2022, nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 37.604.684.193 VND (tại ngày 01/01/2022 là 38.174.657.718 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

4.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	719.529.931.961	601.705.282.795
Dự án sân golf Giai đoạn I (i)	97.949.721.599	97.949.721.599
Dự án sân golf Giai đoạn II (i)	410.156.950.535	344.092.059.009
Khu biệt thự 12 ha (i)	50.732.766.045	52.324.953.960
Dự án Khu du lịch sinh thái hồ Đồng Thái (i)	38.611.895.895	38.488.659.400
Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh	33.834.536.346	33.822.021.346
Khu biệt thự Zone 2	13.050.361.198	11.821.404.967
Khu biệt thự Bến Thói	6.859.159.036	6.859.159.036
Chi phí Ban quản lý Dự án	12.367.890.777	9.621.774.427
Các công trình khác	55.966.650.530	6.725.529.051
Cộng	719.529.931.961	601.705.282.795

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

4.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con Công ty TNHH XNK và 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 đã làm hồ sơ để thực hiện thủ tục giải thể theo Quyết định số 06-2/2013/QĐ-HĐQT ngày 20/5/2013 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư PV-INCONESS. Đến thời điểm lập báo cáo này, thủ tục giải thể Công ty con này vẫn chưa hoàn thành. Tại ngày 31/12/2022, Công ty chưa được cung cấp Báo cáo tài chính năm 2022.

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 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp)**

(ii) Tại ngày 31/12/2022, 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 Báo cáo tài chính năm 2022.

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.

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan	17.745.299.197	18.846.243.984
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	25.920.000	33.000.000
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	-	3.790.934.765
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	17.719.379.197	15.022.309.219
Phải trả người bán bên thứ ba	11.230.967.573	17.191.573.439
Chi nhánh Công ty CP Quốc tế Phú Linh	1.685.720.401	5.362.161.839
Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất - Xây dựng - Trang trí Nội thất Le Ca De	612.628.536	3.660.882.864
Công ty CP Xây dựng Thành Công 3	-	1.370.935.864
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đô thị KCN Cao su VN	942.335.972	942.335.972
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ UK	2.318.420.817	-
Các đối tượng khác	5.671.861.847	5.855.256.900
Cộng	28.976.266.770	36.037.817.423

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty TNHH Phát triển Đầu tư và Thương mại A.I.P	420.219.541	49.242.982
Công ty CP Dịch vụ Đặt sân Golf Việt Nam	259.786.429	15.000.000
Công ty CP Truyền thông và Du lịch Phi	255.458.440	61.296.420
Công ty CP WinGolf	249.308.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Hà Việt	233.268.500	151.478.240
Công ty CP BayGolf	117.282.322	171.027.279
Công ty CP Giải pháp Thanh toán Việt Nam	56.198.520	85.550.000
Các khách hàng khác	522.491.403	233.997.625
Cộng	2.114.013.155	767.592.546

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 31/12/2022

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 Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2022		Trong năm		Tại ngày 31/12/2022		
	Số dư	VND	Phải thu	Phải nộp	Tăng	Khấu trừ	
Thuế GTGT được khấu trừ	26.914.932.164		-	-	9.677.931.378	9.036.281.168	27.556.582.374
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	-	-	9.474.492.940	9.474.492.940	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	-	-	-	112.194.638	112.194.638	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.004.690.449	-	-	14.253.818.982	14.653.808.199	1.404.679.666
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	157.265.122	157.265.122	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	18.240.615	-	-	361.650.379	384.952.565	41.542.801
Thuế nhà thầu	-	15.600.750	-	-	194.938.379	183.831.730	4.494.101
Thuế tài nguyên	-	103.200	-	-	1.351.200	1.365.600	117.600
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	-	38.859.104	38.859.104	-
Các khoản phí, lệ phí	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	-	1.038.635.014	-	-	24.597.570.744	25.009.769.898	1.450.834.168

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 31/12/2022

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 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Các khoản phải trả bên thứ ba	902.937.763	1.135.394.752
<i>Tài sản thừa chờ giải quyết</i>	256.072.614	256.072.614
<i>Kinh phí công đoàn</i>	64.980.985	125.332.206
<i>Phải trả bảo hiểm</i>	56.403.193	213.811.761
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	525.480.971	540.178.171
Cộng	902.937.763	1.135.394.752
Dài hạn		
Phải trả các bên liên quan	578.751.007.498	458.751.007.498
<i>Công ty TNHH TCG Land (i)</i>	578.751.007.498	458.751.007.498
Cộng	578.751.007.498	458.751.007.498

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

4.15 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 31/12/2022, giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 0 VND và 75.588.689.589 VND (tại ngày 01/01/2022 giá trị doanh thu bán thẻ golf ngắn hạn và dài hạn lần lượt là 0 VND và 78.839.655.136 VND).

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 31/12/2022

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 Vốn chủ sở hữu****4.16.1 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 01/01/2021	891.236.000.000	(143.544.524.968)	747.691.475.032
(Lỗ) trong năm	-	(15.400.898.461)	(15.400.898.461)
Tại ngày 31/12/2021	891.236.000.000	(158.945.423.429)	732.290.576.571
Tại ngày 01/01/2022	891.236.000.000	(158.945.423.429)	732.290.576.571
(Lỗ) trong năm	-	(1.902.678.674)	(1.902.678.674)
Tại ngày 31/12/2022	891.236.000.000	(160.848.102.103)	730.387.897.897

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Tên cổ đông	Số vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH TCG Land	668.676.000.000	75	668.676.000.000	75,0
Công ty TNHH MTV Quản lý				
Quỹ Vietinbank	165.754.470.000	18,6	165.754.470.000	18,6
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

4.16.3 Cổ phiếu

	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2022	01/01/2022
	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

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 31/12/2022

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 Vốn chủ sở hữu (tiếp)****4.16.4(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
(Lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	89.123.600	89.123.600
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(21)	(173)

Hiện tại, Công ty xác định chưa có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu bằng với (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu.

4.17 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
1. Ngoại tệ các loại		
- USD	262,76	262,76
- EUR	104,35	204,35

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu dịch vụ golf	76.520.006.535	54.611.198.276
Doanh thu nhà hàng	13.858.564.191	7.416.747.531
Doanh thu bán hàng hóa	3.535.490.874	3.085.529.355
Doanh thu phòng nghỉ	5.450.446.190	2.351.406.119
Doanh thu xây dựng	9.958.019.715	-
Doanh thu khác	1.646.714.066	6.159.042.022
Cộng	110.969.241.571	73.623.923.303

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 31/12/2022

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)****5.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn dịch vụ golf	63.681.339.916	53.636.586.520
Giá vốn nhà hàng	18.081.123.693	11.168.440.657
Giá vốn bán hàng hóa	2.293.567.030	2.193.184.463
Giá vốn phòng nghỉ	7.979.393.699	10.117.137.522
Giá vốn xây dựng	6.303.371.483	-
Giá vốn khác	964.410.336	655.813.647
Cộng	99.303.206.157	77.771.162.809

5.3 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.089.046.039	959.965.348
Chi phí nguyên vật liệu	70.148.818	166.362.157
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	104.023.430	51.704.342
Chi phí khấu hao tài sản	173.754.108	100.962.851
Chi phí hoa hồng bán hàng	2.278.278.194	1.563.128.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.636.255	147.718.672
Chi phí khác bằng tiền	19.919.844	178.233.651
Cộng	3.866.806.688	3.168.075.384

5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.509.195.542	3.690.065.634
Chi phí vật liệu văn phòng	339.049.577	402.470.875
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	225.793.330	337.820.574
Chi phí khấu hao tài sản	363.070.871	363.025.392
Thuế và các khoản lệ phí	41.859.104	34.244.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.171.027.565	1.105.314.032
Chi phí khác bằng tiền	1.225.847.166	730.588.712
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Cộng	9.584.176.487	8.371.863.324

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 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 2022 VND	Năm 2021 VND
(Lỗ) kế toán trước thuế	(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
Từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(1.902.678.674)	(15.400.898.461)
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	2.592.671.972	4.487.519.724
Chi phí không được trừ	2.592.671.972	4.487.519.724
Lợi nhuận/(lỗ) sau điều chỉnh	689.993.298	(10.913.378.737)
Lỗ tính thuế năm trước chuyển sang	(689.993.298)	-
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	-	(10.913.378.737)
Thuế suất (%)	20%	20%
Thuế TNDN ước tính trong năm	-	-
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	-	-
Thuế TNDN phải nộp/(phải thu) đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp/(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)

5.6 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	Chuyển lỗ trong năm VND	Hết hiệu lực	Chưa sử dụng
				đến ngày 01/01/2022 VND		đến thời điểm 31/12/2022 VND	đến ngày 31/12/2022 VND
2017	2022	Đã QT	12.398.995.892	12.398.995.892	689.993.298	11.709.002.594	-
2018	2023	Đã QT	16.410.224.279	16.410.224.279	-	-	16.410.224.279
2019	2024	Đã QT	15.945.474.543	15.945.474.543	-	-	15.945.474.543
2020	2025	Đã QT	11.369.354.629	11.369.354.629	-	-	11.369.354.629
2021	2026	Chưa QT	10.913.378.737	10.913.378.737	-	-	10.913.378.737
Cộng lỗ tính thuế			67.037.428.080	67.037.428.080	689.993.298	11.709.002.594	54.638.432.188

(i) Lỗ tính thuế được ghi nhận theo biên bản quyết toán thuế và 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 54.638.432.188 VND được quyền chuyển sang năm sau do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

5.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	41.631.504.597	32.392.344.839
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.229.235.969	14.900.322.736
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	4.097.830.026	5.619.226.699
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.416.541.510	25.662.305.823
Thuế và các khoản lệ phí	41.859.104	34.244.773
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.926.825.440	6.966.104.900
Lợi thế thương mại	1.708.333.332	1.708.333.332
Chi phí hoa hồng bán hàng	2.278.278.194	1.563.128.363
Chi phí khác bằng tiền	1.245.767.010	908.822.363
Cộng	114.576.175.182	89.754.833.828

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:

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 TNHH Quê Việt - Quảng Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	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 Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Ô tô Thành Công Quảng Ninh	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Ô tô Thành Công Phạm Hùng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Sản xuất Mủ cao su Lốp Kumho Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng	Công ty cùng Tập đoàn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc	

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 31/12/2022

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**

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

Bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	7.658.335	-
Công ty CP Sản xuất Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	46.464.476	16.427.272
Công ty CP Hyundai Thành Công Việt Nam	-	64.893.940
Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Việt Hưng	100.000.000	6.000.000
Công ty TNHH TCG Land	17.397.223	48.109.090
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	118.847.887	96.371.325
Công ty CP Thành Công Motor Việt Nam	-	22.055.304
Công ty CP Liên doanh Ô tô Hyundai Thành Công Việt Nam	428.353.031	118.075.298
Công ty CP Ô tô Thành Công Quảng Ninh	63.880.555	5.023.365
Công ty CP Thiết bị Điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	-	45.454.589
Công ty CP Ô tô Thành Công Phạm Hùng	12.155.891	-
Công ty TNHH Quê Việt - Quảng Nam	1.398.776.270	-
Công ty TNHH Sản xuất Mủ cao su Lốp Kumho Việt Nam	18.304.797	-
Cộng	2.211.838.465	422.410.183

Mua hàng hóa, dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty CP Thiết bị điện - Điện tử Hyundai Thành Công Global	2.871.597.448	12.232.847.130
Công ty CP Tập đoàn Thành Công	314.739.019	369.545.449
Công ty CP Dịch vụ và Hạ tầng Ô tô Thành Công	-	426.228.182
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	-	227.000.000
Công ty CP Thiết bị điện Hàm Long	2.472.194.576	15.453.069.030
Cộng	5.658.531.043	28.708.689.791

Giao dịch khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH TCG Land <i>Góp vốn hợp tác kinh doanh</i>	120.000.000.000	204.830.000.000
Cộng	120.000.000.000	204.830.000.000

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 31/12/2022

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

Tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Đình Vinh	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Lê Độ	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Toàn Thắng	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Anh Tú	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Đào Phong Trúc Đại	Tổng Giám đốc	933.012.601	940.505.805
Nguyễn Văn Tý	Trưởng ban KS	24.000.000	36.000.000
Nguyễn Đình Đại	Thành viên BKS	-	18.000.000
Bạch Quốc Vinh	Thành viên BKS	36.000.000	18.000.000
Nguyễn Lệ Hằng	Thành viên BKS	24.000.000	36.000.000
Tô Giang Nam	Thành viên BKS	18.000.000	
Cộng		1.335.012.601	1.348.505.805

Số dư với các bên liên quan

Chi tiết xem tại các Thuyết minh:

- Thuyết minh số 4.2 “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”;
- Thuyết minh số 4.3 “Trả trước cho người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.10 “Đầu tư tài chính dài hạn”;
- Thuyết minh số 4.11 “Phải trả người bán ngắn hạn”;
- Thuyết minh số 4.14 “Phải trả khác”.

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

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 31/12/2022.

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 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam.



Đào Phong Trúc Đại
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Trịnh Văn Việt
Trưởng phòng kế toán

Phan Thị Liên
Người lập