

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI  
DẦU KHÍ NGHỆ AN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 07
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	08 - 39
Bảng cân đối kế toán	08 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 39

J11  
CÔ  
CHN  
ING  
A  
AN

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2008, cấp thay đổi lần 15 ngày 04 tháng 07 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23-24, tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch
Ông Trần Đình Quang	Thành viên
Ông Phan Huy Hoàn	Thành viên
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên
Ông Lê Đắc Lộc	Thành viên

(Miễn nhiệm ngày 14/05/2021)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Quang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên
Bà Dương Thanh Ngọc	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, 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 quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu Khí Nghệ An**

Địa chỉ: Tầng 23 - 24 tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, Nghệ An

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 19 tháng 04 năm 2022



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu Khí Nghệ An

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thương mại và Dầu khí Nghệ An được lập ngày 19 tháng 04 năm 2022, từ trang 08 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc 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. Tuy nhiên, do các vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 020321.001/BCTC.KT5 ngày 02/03/2021 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, chúng tôi đã từ chối đưa ra ý kiến do một số sai sót và hạn chế về bằng chứng kiểm toán. Trong cuộc kiểm toán năm nay chúng tôi cũng không thể thu thập được các bằng chứng bổ sung liên quan đến việc từ chối đưa ra ý kiến trong năm trước. Đồng thời, chúng tôi cũng đã không thu thập được các bằng chứng thích hợp liên quan đến các vấn đề này tại ngày 31/12/2021, cụ thể như sau:

- Công ty không tiến hành kiểm kê đối với số dư tiền mặt tại các xí nghiệp, hàng tồn kho, tài sản cố định và bất động sản đầu tư tại thời điểm 31/12/2021, chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không có đủ cơ sở để khẳng định tính hiện hữu cũng như đầy đủ của các khoản mục này tại ngày báo cáo (01/01/2021 và 31/12/2021). Số dư lần lượt của các khoản mục nêu trên tại ngày 31/12/2021 là: Quỹ tiền mặt 59,54 triệu VND (số dư tiền mặt tại Xí nghiệp 10 và Xí nghiệp 12); hàng tồn kho 76,16 tỷ VND; nguyên giá tài sản cố định hữu hình 20,08 tỷ VND, nguyên giá bất động sản đầu tư 8,98 tỷ VND.
- Chúng tôi chưa thu thập được các biên bản xác nhận số dư tại ngày 31/12/2021 của các khoản: Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Mã số 131) là 18,04 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (Mã số 132) là 6,33 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 38,77 tỷ VND (Thuyết minh 6); Phải trả người bán ngắn hạn (Mã số 311) là 16,42 tỷ VND; Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) là 14,17 tỷ VND; và Phải trả khác (Thuyết minh số 17) là 7,12 tỷ VND. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về giá trị ghi sổ của các số dư được trình bày nêu trên.



- Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty tiếp tục chưa thực hiện đánh giá lại dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ phải thu tồn đọng được trình bày tại thuyết minh số 4,5,6 trên báo cáo tài chính đính kèm. Chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại thời điểm 31/12/2021 của các khoản công nợ này, đặc biệt là các khoản phải thu về tạm ứng và ứng vốn thi công công trình với tổng giá trị 44,75 tỷ VND (Thuyết minh 6.1). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập bổ sung được các bằng chứng về giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập của các khoản công nợ nêu trên.

Bằng các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập bổ sung các bằng chứng về giá trị ghi sổ tại thời điểm đầu năm, các vấn đề phát sinh trong năm và số dư cuối năm của các khoản mục nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến Báo cáo tài chính kèm theo hay không.

- Chúng tôi đã không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp và đầy đủ về các số liệu trình bày trong báo cáo tài chính liên quan đến Dự án Nghi Phú và Dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các chỉ tiêu này và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính kèm theo hay không. Cụ thể như sau:
  - + Công ty đã hoàn thành bàn giao nhà, đất cho khách hàng thuộc 02 dự án từ năm 2018 trở về trước, toàn bộ giá vốn thuộc phần để bán của 02 dự án cũng đã được Công ty ghi nhận toàn bộ vào kết quả kinh doanh các năm trước đây, tuy nhiên, doanh thu của 02 dự án vẫn chưa được Công ty ghi nhận đầy đủ, đúng kỳ mà Công ty dự kiến sẽ tiếp tục ghi nhận và điều chỉnh doanh thu khi xuất hóa đơn tài chính trong các kỳ tiếp theo. Việc ghi nhận doanh thu, giá vốn của các dự án nêu trên là chưa phù hợp với hướng dẫn của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành. Trong năm nay, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm doanh thu bán căn hộ thuộc 02 dự án đã ghi nhận trong năm 2010 và 2011 với số tiền là 3,56 tỷ VND vào doanh thu năm nay, Công ty cũng ghi nhận doanh thu của 01 căn hộ thuộc dự án Nghi Phú cho khách hàng với số tiền là 3,12 tỷ VND và không ghi nhận giá vốn tương ứng. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được các bằng chứng thích hợp nhằm đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh đối với các nghiệp vụ về doanh thu, giá vốn, giảm trừ doanh thu bán nhà, đất và cung cấp dịch vụ xây lắp đã ghi nhận trong các năm trước đây và trong năm nay của 02 dự án này.
  - + Các nghiệp vụ ghi nhận doanh thu, giá vốn nêu trên cũng bao gồm nghiệp vụ Công ty hạch toán tạm trích một phần doanh thu và giá vốn của 02 dự án tại ngày 31/12/2017 với giá trị lần lượt là 35 tỷ VND và 37,7 tỷ VND, Công ty chưa xuất hóa đơn tài chính nhưng đã tạm hạch toán tiền thuế GTGT tương ứng là 3,25 tỷ VND (Thuyết minh 17.3). Tuy nhiên, Công ty chưa chi tiết được các nghiệp vụ tạm trích cho từng hợp đồng, căn hộ và khách hàng dẫn đến hình thành số dư phải thu khách hàng của 02 dự án tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021 với giá trị lần lượt là 13,06 tỷ VND và 11,19 tỷ VND (Thuyết minh 4.1) chưa được chi tiết theo đối tượng cụ thể.
  - + Phần giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty trình bày tại khoản mục Hàng tồn kho tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021 với cùng giá trị là 72,56 tỷ VND (Thuyết minh 8.2) và phân bổ cho tầng 10 cùng tòa nhà (đang cho thuê) trên khoản mục Bất động sản đầu tư với Nguyên giá là 8,98 tỷ VND (Thuyết minh 11). Chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng làm cơ sở xác định giá trị đầu tư đã phân bổ cho các khoản mục bất động sản đầu tư và hàng tồn kho nêu trên. Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng thích hợp về mục đích sử dụng của tầng 15 đến 22 của tòa nhà tại thời điểm 31/12/2021, do đó chúng tôi không có cơ sở đánh giá việc phân loại giá trị các tầng nêu trên là Hàng hóa bất động sản tồn kho hay Bất động sản đầu tư.
  - + Tại Thuyết minh 16.2 của Báo cáo tài chính đang trình bày khoản Công ty tạm trích trước thuế GTGT đầu ra số tiền là 27,5 tỷ VND liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một số tầng thương mại của tòa nhà Dầu khí cho PVCombank để cầm trả nợ gốc vay PVFC - chi nhánh Thanh Hóa (nay là PVCombank - Chi nhánh Thanh Hóa). Giao dịch chuyển nhượng đã phát sinh và ghi nhận doanh thu từ năm 2012, tuy nhiên Công ty vẫn chưa xuất hóa đơn và kê khai nộp thuế GTGT. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp về việc ghi nhận doanh thu và tạm trích trước đối với thuế GTGT đầu ra của



ng nghiệp vụ nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề này hay không.

- Báo cáo tài chính kèm theo đang phản ánh các khoản nợ Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13); Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14) và các khoản tạm xác định thuế GTGT (Thuyết minh 17.3) tồn đọng trong nhiều năm. Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu liên quan để xem xét liệu có cần điều chỉnh lại giá trị của các khoản nợ phải trả này hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính về các nội dung có liên quan (nếu có) bao gồm nợ quá hạn thanh toán, tiền chậm trả hoặc các khoản nợ tiềm tàng hay không.
- Về việc ghi nhận doanh thu, giá vốn trong năm:
  - + Tại ngày 31/12/2021, Công ty đã thu tiền điện, nước, tiền thuê nhà, phí dịch vụ với số tiền lũy kế là 8,96 tỷ VND (Trong đó: Tiền thu của năm 2021 là 4,67 tỷ VND tương ứng với doanh thu của năm 2020 và năm 2021 lần lượt là 111 triệu VND và 4,14 tỷ VND; từ năm 2020 trở về trước là 4,29 tỷ VND). Tuy nhiên, Công ty chưa xuất hóa đơn và ghi nhận doanh thu đối với nghiệp vụ này mà đang theo dõi trên khoản mục Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 14.1). Đồng thời, Công ty cũng chưa ghi nhận doanh thu năm 2021 tương ứng với giá trị chưa thu tiền là 82,8 triệu VND và đang xuất hóa đơn ghi nhận khoản doanh thu của các hoạt động này trong các năm trước số tiền 5,52 tỷ VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2021 và 31/12/2021: Chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 10,35 tỷ và 8,96 tỷ VND, Chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 951 triệu VND và 820 triệu, Chỉ tiêu Phải thu khách hàng (Mã số 131) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 122,6 triệu VND và 82,8 triệu VND, Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 9,5 tỷ VND và 8,2 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 và năm 2021, Chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 2,1 tỷ VND và 1,3 tỷ VND.
  - + Trong năm, công ty đang ghi nhận doanh thu và chưa xuất hóa đơn đối với giao dịch chuyển nhượng văn phòng làm việc cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An từ năm 2012 với số tiền là 1,8 tỷ VND và doanh thu cho UBND thành phố Vinh thuê văn phòng từ năm 2020 với số tiền là 1,26 tỷ VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2021, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền 3,06 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) năm 2020 đang phản ánh thiếu số tiền là 1,26 tỷ VND và năm 2021 đang phản ánh thừa số tiền 3,06 tỷ VND.
- Liên quan đến dự án Khu đô thị Hưng Lộc, trong năm 2021, số tiền Công ty đã nhận được từ việc thu tiền theo tiến độ là 79,73 tỷ VND. Dự án này chưa chính thức bàn giao nhà cho người mua cũng như chưa phân chia kết quả kinh doanh với đối tác hợp tác kinh doanh (công ty cổ phần đầu tư Landcom) nhưng Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng với giá trị lần lượt là 24,63 tỷ VND và 21,33 tỷ VND (xem thuyết minh 21, 22); công ty cũng không tách riêng hoạt động kinh doanh bất động sản với hoạt động khác khi xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp và chưa tạm nộp 1% thuế TNDN tương ứng. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021, chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) và chỉ tiêu Giá vốn hàng bán (Mã số 11) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 24,63 tỷ VND và 21,33 tỷ VND. Ngoài ra, chúng tôi cũng chưa thu thập được bằng chứng kiểm toán phù hợp để đưa ra các yêu cầu điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung về khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang- dự án Khu đô thị Hưng Lộc tại ngày 31/12/2021 với giá trị là 53,375 tỷ VND (tại ngày 01/01/2021 là 59,864 tỷ VND) và các vấn đề liên quan khác.



- Chúng tôi chưa được cung cấp các tài liệu về:
  - (i) Tình trạng của các công trình dở dang đang trình bày tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2021 với giá trị là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 8.1);
  - (ii) Tình trạng và khả năng thu hồi của chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu Đô thị Vinh Tân với giá trị là 568,7 triệu VND (Thuyết minh số 12);
  - (iii) Các hồ sơ liên quan đến khoản trích trước chi phí với giá trị là 436,7 triệu VND (Thuyết minh 16);
  - (iv) Các hồ sơ liên quan đến việc xác định chi phí lãi vay không được trừ theo nghị định 132/2020/NĐ - CP của Chính phủ ngày 05/11/2020.

Do đó, chúng tôi không xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh Báo cáo tài chính liên quan đến các vấn đề này hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: nợ ngắn hạn tại ngày 31/12/2021 vượt quá tài sản ngắn hạn là 31,87 tỷ VND (tại ngày 31/12/2020 là 32,42 tỷ VND); lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2021 là 122,42 tỷ VND (tại ngày 31/12/2020 là 122,44 tỷ VND). Đồng thời Công ty cũng chưa có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn như đã trình bày tại Thuyết minh số 1. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có tính chất quan trọng đối với tổng thể báo cáo tài chính dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra đánh giá về việc lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

**Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại thuyết minh 18.2, đến thời điểm hiện tại, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank đã hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên liên quan theo thỏa thuận mua bán nợ giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Nghệ An, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh và PVComBank.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không thay đổi việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



**Phạm Anh Tuấn**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số: 0777-2018-002-1  
 Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2022

**Nguyễn Trường Minh**  
 Kiểm toán viên  
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
 kiểm toán số: 2290-2018-002-1

01111  
 CÔNG  
 CH NHIỆ  
 NG KI  
 AA  
 N KIẾ

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>124.230.238.977</b>	<b>122.828.305.412</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	604.138.890	471.915.429
111	1. Tiền		604.138.890	471.915.429
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		46.372.406.263	45.895.142.900
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	20.222.825.217	18.543.224.052
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	13.709.327.846	11.567.625.987
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	45.659.381.683	49.003.421.344
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.219.128.483)	(33.219.128.483)
140	III. Hàng tồn kho	8	76.220.673.936	76.156.321.436
141	1. Hàng tồn kho		76.220.673.936	76.156.321.436
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.033.019.888	304.925.647
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	-	4.326.667
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.033.019.888	175.928.980
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	124.670.000
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>78.978.428.493</b>	<b>86.106.592.766</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.150.000.000	3.153.100.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.150.000.000	3.153.100.000
220	II. Tài sản cố định		14.139.803.967	14.588.950.671
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.139.803.967	14.588.950.671
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.081.114.822
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.941.310.855)	(5.492.164.151)
230	IV. Bất động sản đầu tư	11	7.138.741.761	7.288.457.337
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.844.192.516)	(1.694.476.940)
240	V. Tài sản dở dang dài hạn	12	54.478.862.766	61.000.352.115
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		54.478.862.766	61.000.352.115
260	VII. Tài sản dài hạn khác		71.019.999	75.732.643
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	71.019.999	75.732.643
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>203.208.667.470</b>	<b>208.934.898.178</b>





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>172.634.795.703</b>	<b>178.379.079.743</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>156.102.595.703</b>	<b>155.246.879.743</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	17.672.421.685	16.639.320.729
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	69.216.254.439	15.565.374.617
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	705.745.144	102.777.450
314	4. Phải trả người lao động		1.772.236.444	2.042.229.420
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	33.659.082.806	29.378.922.990
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	7.591.452.781	49.655.852.133
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	25.349.442.154	41.726.442.154
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>16.532.200.000</b>	<b>23.132.200.000</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	16.532.200.000	23.132.200.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>30.573.871.767</b>	<b>30.555.818.435</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>30.573.871.767</b>	<b>30.555.818.435</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.000.000.000	150.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.000.000.000	150.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		861.600.000	861.600.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		2.134.352.218	2.134.352.218
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(122.422.080.451)	(122.440.133.783)
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		(122.440.133.783)	(168.255.900.420)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		18.053.332	45.815.766.637
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>203.208.667.470</b>	<b>208.934.898.178</b>

  
 Thái Thị Hương  
 Người lập biểu

  
 Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng



  
 Trần Lương Sơn  
 Tổng Giám đốc


Nghệ An, ngày 19 tháng 04 năm 2022




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	40.908.158.228	8.171.764.880
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	245.405.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.908.158.228	7.926.359.880
11	4. Giá vốn hàng bán	22	30.298.478.278	8.995.192.467
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.609.679.950	(1.068.832.587)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		1.234.680	2.598.806
22	7. Chi phí tài chính	23	4.345.759.816	2.353.653.000
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		4.345.759.816	2.353.653.000
25	8. Chi phí bán hàng	24	2.627.267.289	2.473.415.882
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.776.144.029	2.687.929.829
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		861.743.496	(8.581.232.492)
31	11. Thu nhập khác	26	1	54.594.480.056
32	12. Chi phí khác	27	653.893.466	197.480.927
40	13. Lợi nhuận khác		(653.893.465)	54.396.999.129
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		207.850.031	45.815.766.637
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	189.796.699	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>18.053.332</u>	<u>45.815.766.637</u>
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1	3.054

  
 Thái Thị Hương  
 Người lập biểu

  
 Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn  
 Tổng Giám đốc  
 Nghệ An, ngày 19 tháng 04 năm 2022

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		207.850.031	45.815.766.637
	2. Điều chỉnh cho các khoản		4.943.387.416	(50.971.470.422)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		598.862.280	598.862.280
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.234.680)	(2.598.806)
06	- Chi phí lãi vay		4.345.759.816	2.353.653.000
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(53.921.386.896)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.151.237.447	(5.155.703.785)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		6.044.177.429	(1.641.502.268)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		21.269.290.882	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		12.697.159.445	40.753.941.700
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		9.039.311	(42.644.599)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		45.170.904.514	33.914.091.048
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(22.062.915.733)	(52.518.960.200)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.234.680	2.598.806
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(22.061.681.053)	(52.516.361.394)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.169.000.000	61.672.947.450
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(25.146.000.000)	(42.817.244.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.977.000.000)	18.855.702.850
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		132.223.461	253.432.504
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		471.915.429	218.482.925
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	604.138.890	471.915.429



Thái Thị Hương  
 Người lập biểu



Thái Thị Hương  
 Kế toán trưởng



Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 19 tháng 04 năm 2022



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900872462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2008, cấp thay đổi lần 15 ngày 04 tháng 07 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 23 - 24, Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, số 7 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Vốn điều lệ của Công ty là: 150.000.000.000 VND, tương đương 15.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 55 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2021 là: 52 người).

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp PVIT 10	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 11	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp
Xí nghiệp PVIT 12	Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Hoạt động xây lắp

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty và các Xí nghiệp tiếp tục xử lý các vấn đề tồn đọng của các năm trước, thực hiện cung cấp các dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành tại dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Công ty cũng đã tích cực phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom để đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư dự án Hưng Lộc, triển khai công việc ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ. Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom đã thu tiền theo tiến độ của các hợp đồng đã ký kết và góp vốn đợt 5 của giai đoạn 1 theo hợp đồng hợp tác với số tiền là 79,73 tỷ đồng. Ngày 10/02/2022 các bên đã làm biên bản bù trừ phần tiền góp vốn nêu trên với tiền thu của các khách hàng đã ký hợp đồng (thuyết minh 14). Công ty cũng đã tạm ghi nhận doanh thu và giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản của dự án Hưng Lộc với số tiền lần lượt là 24,63 tỷ đồng (thuyết minh 21) và 21,33 tỷ đồng (thuyết minh 22). Điều này dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 11,68 tỷ đồng, tương ứng 1093,64% so với năm trước.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: nợ ngắn hạn tại ngày 31/12/2021 vượt quá tài sản ngắn hạn là 31,87 tỷ VND (tại ngày 31/12/2020 là 32,42 tỷ VND); lỗ lũy kế tại ngày 31/12/2021 là 122,42 tỷ VND (tại ngày 31/12/2020 là 122,44 tỷ VND). Đồng thời, Công ty chưa xây dựng được kế hoạch cụ thể để thanh toán cho: (i) các khoản nợ phải trả quá hạn thanh toán (Thuyết minh 13 và 18); (ii) các khoản thuế phải nộp tạm xác định (Thuyết minh 16.2 và 17.3). Những sự kiện này cho thấy có nhiều yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài



chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục do kỳ vọng từ lợi nhuận và luồng tiền thu được từ Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh mang lại. Cụ thể, dự án đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt chấp nhận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 670/QĐ-UBND-XD ngày 22/02/2016 và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo Quyết định số 3546/QĐ-UBND ngày 17/06/2017 và đã hoàn thành phần hạ tầng, bắt đầu ký kết hợp đồng, thu tiền theo tiến độ. Công ty dự kiến dự án sẽ thu được lợi ích kinh tế lớn, bù đắp lỗ lũy kế và tạo tiền đề cho việc thực hiện các dự án tiếp theo.

## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

## 2.5. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc và thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 45 năm
+ Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
+ Phương tiện vận tải	04 - 07 năm
+ Thiết bị văn phòng	04 năm

## 2.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.



Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động là nhà cửa, vật kiến trúc được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính là 45 năm.

#### 2.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### 2.11. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

#### 2.12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

*Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

#### 2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí trả trước của Công ty là công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.



#### 2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.15. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

#### 2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.18. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.19. Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

## 2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.21. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là: Chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với thu nhập tính thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.



### 2.23. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

### 2.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.25. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và kinh doanh Bất động sản. Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	323.425.889	231.115.897
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	280.713.001	240.799.532
	<u>604.138.890</u>	<u>471.915.429</u>

#### 4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>	6.995.268.991	-	8.024.241.707	-
Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An <sup>(4.1)</sup>	4.197.378.491	-	4.688.181.634	-
Phải thu người mua đất nền dự án Nghi Phú <sup>(4.1)</sup>	-	-	348.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex	2.443.911.032	(2.443.911.032)	2.443.911.032	(2.443.911.032)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa	810.495.359	(567.346.751)	810.495.359	(567.346.751)
Công ty Cổ phần Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	608.544.427	-	608.544.427	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	1.800.000.000	-	-	-
UBND thành phố Vinh	1.252.601.535	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.114.625.382	(743.200.143)	1.619.049.893	(743.200.143)
	<b>20.222.825.217</b>	<b>(3.754.457.926)</b>	<b>18.543.224.052</b>	<b>(3.754.457.926)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư khoản nợ phải thu khách hàng tồn đọng là: 16,56 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 3,75 tỷ VND.

<sup>(4.1)</sup> Đây là các khoản phải thu khách hàng theo các hợp đồng mua nhà và đất nền của Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

#### 5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp Gloetech	1.852.430.000	(1.852.430.000)	1.852.430.000	(1.852.430.000)
Công ty TNHH Phong Luyến	-	-	4.286.965.100	-
Công ty Cổ phần Nga Minh Anh	7.250.761.700	-	-	-
Công ty TNHH Sắc màu mới	778.380.000	(778.380.000)	778.380.000	(778.380.000)
Các khoản trả trước cho người bán khác	3.827.756.146	(3.151.429.966)	4.649.850.887	(3.151.429.966)
	<b>13.709.327.846</b>	<b>(5.782.239.966)</b>	<b>11.567.625.987</b>	<b>(5.782.239.966)</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư trả trước cho người bán tồn đọng là: 6,33 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 5,78 tỷ VND.



**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về tiền tạm ứng <sup>(6.1)</sup>	32.664.664.719	(14.213.667.389)	36.039.001.080	(14.213.667.389)
Phải thu khác	12.994.716.964	(9.468.763.202)	12.964.420.264	(9.468.763.202)
- Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình <sup>(6.1)</sup>	12.088.028.556	(9.237.278.689)	12.088.028.556	(9.237.278.689)
- Phải thu chi phí sửa chữa thang máy chung cư năm 2016 <sup>(6.2)</sup>	216.840.000	-	216.840.000	-
- Phải thu tiền BHXH	126.394.111	-	96.097.411	-
- Các khoản phải thu khác	563.454.297	(231.484.513)	563.454.297	(231.484.513)
	<b>45.659.381.683</b>	<b>(23.682.430.591)</b>	<b>49.003.421.344</b>	<b>(23.682.430.591)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ <sup>(6.3)</sup>	3.150.000.000	-	3.153.100.000	-
	<b>3.150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.153.100.000</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>11.997.797.075</b>	<b>-</b>	<b>15.412.092.250</b>	<b>-</b>

<sup>(6.1)</sup> Tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021 các khoản tạm ứng chủ yếu là các khoản ứng vốn cho cá nhân thuộc các tổ đội thi công để thực hiện các dự án đầu tư và công trình xây lắp.

<sup>(6.2)</sup> Đây là chi phí sửa thang máy các chung cư phát sinh năm 2016, Công ty dự kiến sẽ thu hồi chi phí này từ nguồn kinh phí bảo trì các chung cư sau khi các Ban quản trị chung cư được thành lập.

<sup>(6.3)</sup> Đây là số tiền ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty làm chủ đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư phải thu khác, tạm ứng tồn đọng là: 44,65 tỷ VND, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 23,68 tỷ VND.

## 7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Trần Lương Sơn (tiền tạm ứng)	9.907.307.200	7.929.804.825	13.301.602.375	11.324.100.000
Hà Bình An	8.496.844.500	-	8.496.844.500	-
Các đối tượng khác	23.587.804.394	843.022.786	23.587.804.394	843.022.786
	<b>41.991.956.094</b>	<b>8.772.827.611</b>	<b>45.386.251.269</b>	<b>12.167.122.786</b>

## 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	64.352.500	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(8.1)</sup>	3.601.182.295	-	3.601.182.295	-
Hàng hoá <sup>(8.2)</sup>	72.555.139.141	-	72.555.139.141	-
	<b>76.220.673.936</b>	<b>-</b>	<b>76.156.321.436</b>	<b>-</b>

(8.1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

- Chi phí thi công công trình Vũng Áng là 3.465.967.171 VND, đây là công trình do Xí nghiệp PVIT 10 thi công. Đến nay, Công ty chưa hoàn thành việc quyết toán với chủ đầu tư do chưa thống nhất về đơn giá thi công.
- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 76.873.492 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 10, đây là chi phí lương, chi phí quản lý phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.
- Chi phí thi công công trình Nghi Phú là 58.341.632 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 11, đây là chi phí lương quản lý, bảo hiểm phát sinh năm 2018 chưa được quyết toán.

(8.2) Đây là giá trị đầu tư phân bổ cho tầng 15 đến 22 của dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An được Công ty ghi nhận là hàng hóa bất động sản đầu tư. Hàng hóa bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay (xem thông tin tại Thuyết minh 18).

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	4.326.667
	<b>-</b>	<b>4.326.667</b>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	71.019.999	75.732.643
	<b>71.019.999</b>	<b>75.732.643</b>



**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822
Số dư cuối năm	<u>18.179.230.861</u>	<u>219.642.657</u>	<u>1.487.211.174</u>	<u>195.030.130</u>	<u>20.081.114.822</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	3.590.280.190	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	5.492.164.151
- Khấu hao trong năm	449.146.704	-	-	-	449.146.704
Số dư cuối năm	<u>4.039.426.894</u>	<u>219.642.657</u>	<u>1.487.211.174</u>	<u>195.030.130</u>	<u>5.941.310.855</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	14.588.950.671	-	-	-	14.588.950.671
Tại ngày cuối năm	<u>14.139.803.967</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.139.803.967</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.991.006.373 VND.



## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Văn phòng cho thuê VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Số dư cuối năm	<u>8.982.934.277</u>	<u>8.982.934.277</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	1.694.476.940	1.694.476.940
- Khấu hao trong năm	149.715.576	149.715.576
Số dư cuối năm	<u>1.844.192.516</u>	<u>1.844.192.516</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	7.288.457.337	7.288.457.337
Tại ngày cuối năm	<u>7.138.741.761</u>	<u>7.138.741.761</u>

Bất động sản đầu tư là giá trị đầu tư của tầng 10 thuộc dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An đang được Công ty sử dụng để cho thuê. Bất động sản đầu tư này đang được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay (xem thông tin tại Thuyết minh số 18).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính

## 12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	568.708.938
Dự án Khu đô thị Hưng Lộc <sup>(12.1)</sup>	53.375.735.174	59.864.227.450
Dự án Resort Cửa Lò	-	87.240.000
Chi phí hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Tổ hợp Dịch vụ Nghi Phú	505.760.927	480.175.727
Dự án khác	28.657.727	-
	<u>54.478.862.766</u>	<u>61.000.352.115</u>

(12.1) Dự án Khu đô thị Hưng Lộc là dự án cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xã Hưng Lộc với các thông tin như sau:

Thông tin về chủ trương đầu tư đầu tư dự án:

- Địa điểm xây dựng: Xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu nhà ở đảm bảo về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực và các dự án lân cận đã và đang được triển khai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp theo đúng quy định từ khách hàng;
- Quy mô của dự án: 95 nhà liền kề 3 tầng, 21 nhà biệt thự và chung cư nhà ở xã hội 130 căn hộ. Tổng diện tích đất thực hiện dự án là: 26.740,67 m<sup>2</sup>;



- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án: Bắt đầu từ quý IV/2015. Theo Công văn số 3874/UBND-CN ngày 19/06/2020, Ủy Ban Nhân dân tỉnh Nghệ An đã có ý kiến thống nhất với đề nghị của Sở Xây dựng, cho phép gia hạn tiến độ thực hiện ghi trong Quyết định chủ trương đầu tư đến Quý II/2023;  
Tình hình của dự án tại 31 tháng 12 năm 2021: dự án đã hoàn thành hạ tầng, đang triển khai công việc ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ.

Ngày 20/09/2020, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM với Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom với các điều khoản cụ thể như sau:

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (PVIT) và Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom (Landcom);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: thực hiện hợp tác đầu tư kinh doanh sản phẩm của Dự án Khu nhà ở cho người thu nhập thấp và cán bộ công nhân viên tại xóm Đức Vinh, xã Hưng Lộc, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Nội dung hợp tác: PVIT là chủ đầu tư của dự án và chịu trách nhiệm đầu tư, xây dựng, quản lý, thi công, giám sát chất lượng công trình. Landcom góp vốn đầu tư dự án theo 2 giai đoạn: giai đoạn 1 - giao đất và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật với số vốn góp là 81.836.000.000 VND, giai đoạn 2 - đầu tư xây dựng công trình nhà ở liền kề với số vốn góp là 60.923.000.000 VND;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: PVIT được nhận toàn bộ doanh thu tương ứng với giá bán 5.900.000 VND/m<sup>2</sup> đối với diện tích đất và 3.500.000 VND/m<sup>2</sup> đối với diện tích xây dựng nhà (giá bán đã bao gồm VAT). Landcom được hưởng toàn bộ số tiền thu được từ việc mua bán, chuyển nhượng sản phẩm của dự án sau khi đã thu hồi vốn đầu tư và phân chia kết quả hợp tác cho PVIT. Các bên tự chịu trách nhiệm nộp toàn bộ các loại thuế, phí và thực hiện các công việc thuộc về trách nhiệm của mình theo quy định của Hợp đồng và Pháp luật;
- Kết quả kinh doanh được phân chia trong năm: Đang trong quá trình thực hiện dự án, chưa phân chia kết quả;

Công ty Cổ phần Đầu tư LandCom đã góp vốn đợt 5 của giai đoạn 1 tổng số tiền đã góp là 79.733.723.320 VND. Theo biên bản bù trừ công nợ ngày 08/02/2022, Công ty đã thống nhất bù trừ tiền góp vốn nêu trên với tiền thu của khách hàng đã ký hợp đồng giai đoạn I của dự án (xem thuyết minh 17).

IT  
CÔ  
HN  
NG  
A  
W

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
Phải trả cho các đối tượng khác	7.522.338.807	7.522.338.807	6.489.237.851	6.489.237.851
	<b>17.672.421.685</b>	<b>17.672.421.685</b>	<b>16.639.320.729</b>	<b>16.639.320.729</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168	5.046.504.168
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793	1.181.427.793
Tổng công ty Đầu tư Xây dựng và Thương mại Anh Phát - CTCP	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762	1.205.331.762
Phải trả cho các đối tượng khác	6.472.815.827	6.472.815.827	6.449.692.264	6.449.692.264
	<b>16.622.898.705</b>	<b>16.622.898.705</b>	<b>16.599.775.142</b>	<b>16.599.775.142</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam <sup>(14.2)</sup>	4.616.403.635	4.616.403.635
Phí dịch vụ dự án Tòa nhà Dầu khí <sup>(14.1)</sup>	5.902.408.769	5.622.107.203
Phí dịch vụ dự án Nghi Phú <sup>(14.1)</sup>	3.053.727.412	4.726.852.261
Tiền nhận trước từ khách hàng của dự án Hưng Lộc <sup>(14.3)</sup>	55.001.573.206	-
Các khách hàng khác	642.141.417	600.011.518
	<b>69.216.254.439</b>	<b>15.565.374.617</b>

<sup>(14.1)</sup> Đây là tiền điện, nước, tiền thuê nhà và phí dịch vụ Công ty đã thu từ các hộ thuộc Dự án tổ hợp Nghi Phú và Dự án tòa nhà Dầu khí Nghệ An.

<sup>(14.2)</sup> Đây là khoản ứng trước tiền thi công công trình Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng, hiện tại công trình này đã dừng thực hiện.

<sup>(14.3)</sup> Khoản tiền nhận trước của các khách hàng đợt I của dự án Khu đô thị Hưng Lộc với tổng số tiền là 79.733.723.320 VND; Công ty đã ghi nhận doanh thu là 24.633.622.643 VND.



**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	102.777.450	30.968.774	133.746.224	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	189.796.699	-	-	189.796.699
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	301.249	301.249	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	124.670.000	-	661.453.010	22.423.011	-	514.359.999
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	8.608.579	7.020.133	-	1.588.446
	<b>124.670.000</b>	<b>102.777.450</b>	<b>891.128.311</b>	<b>163.490.617</b>	<b>-</b>	<b>705.745.144</b>

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay <sup>(16.1)</sup>	5.692.159.816	1.346.400.000
Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí <sup>(16.2)</sup>	27.530.262.892	27.530.262.892
Chi phí bảo trì thang máy	-	45.600.000
Chi phí tư vấn pháp lý	-	20.000.000
Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
	<b>33.659.082.806</b>	<b>29.378.922.990</b>

<sup>(16.1)</sup> Khoản chi phí lãi vay quá hạn trả tại ngày 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là: 5.692.159.816 VND và 1.346.400.000 VND;

<sup>(16.2)</sup> Đây là tiền thuế GTGT phải nộp liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng cho PVCombank một phần tầng 1, toàn bộ tầng 2,3,4,5,6,7,11,12,13,14 của tòa nhà Dầu khí Nghệ An năm 2012 để cần trừ công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản thừa chờ giải quyết	16.402.000	-
Kinh phí công đoàn	10.891.197	68.296.638
Bảo hiểm xã hội	422.901.776	220.375.964
Bảo hiểm y tế	9.335.655	6.546.180
Bảo hiểm thất nghiệp	1.754.430	10.078.666
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.130.167.723	49.350.554.685
- Phải trả Công ty Landcom tiền góp vốn dự án Hưng Lộc <sup>(17.1)</sup>	98.527.471	41.518.000.000
- Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí <sup>(17.2)</sup>	3.538.790.861	3.469.719.758
- Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú <sup>(17.2)</sup>	272.644.135	509.723.556
- Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận <sup>(17.3)</sup>	3.089.792.009	3.772.912.353
- Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An	89.388.876	19.531.221
- Phải trả, phải nộp khác	41.024.371	60.667.797
	<b>7.591.452.781</b>	<b>49.655.852.133</b>

<sup>(17.1)</sup> Tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Landcom theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM (Xem thuyết minh 12).

<sup>(17.2)</sup> Đây là các khoản phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí và Tòa nhà Nghi Phú đã thu của các khách hàng mua các căn hộ chung cư. Công ty sẽ bàn giao phí bảo trì này khi ban quản trị các tòa nhà được thành lập.

<sup>(17.3)</sup> Bao gồm:

- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu về bán bất động sản của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tạm tính đến ngày 31/12/2017 là 3.918.489.209 VND. Trong năm Công ty đã xuất hóa đơn và điều chỉnh giảm một phần, số dư tại ngày 31/12/2021 là 2.817.585.334 VND;
- Giá trị tạm ghi nhận tương ứng với phần thuế GTGT của doanh thu phí dịch vụ của Dự án tổ hợp Nghi Phú và tòa nhà Dầu khí Nghệ An tại thời điểm 31/12/2017 là 336.750.637 VND.



**18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn <sup>(18.1)</sup>	31.858.642.154	31.858.642.154	2.169.000.000	24.746.000.000	9.281.642.154	9.281.642.154
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	9.867.800.000	9.867.800.000	6.600.000.000	400.000.000	16.067.800.000	16.067.800.000
	<b>41.726.442.154</b>	<b>41.726.442.154</b>	<b>8.769.000.000</b>	<b>25.146.000.000</b>	<b>25.349.442.154</b>	<b>25.349.442.154</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn <sup>(18.2)</sup>	33.000.000.000	33.000.000.000	-	400.000.000	32.600.000.000	32.600.000.000
	<b>33.000.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000</b>	<b>32.600.000.000</b>	<b>32.600.000.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(9.867.800.000)</b>	<b>(9.867.800.000)</b>			<b>(16.067.800.000)</b>	<b>(16.067.800.000)</b>
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>23.132.200.000</b>	<b>23.132.200.000</b>			<b>16.532.200.000</b>	<b>16.532.200.000</b>

(18.1) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng vay vốn ngày 01/01/2013 giữa Xí nghiệp PVIT 12-Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Nguyễn Thị Bình với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 300.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 1 năm;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2021: 249.184.204 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 19/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Bà Võ Thị Hoàn với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 21.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 4 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: Thanh toán tiền Bảo hiểm xã hội.
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2021: 21.000.000 VND.



Hợp đồng vay vốn ngày 26/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Ông Đường Dũng Tiến với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 32.860.000.000 VND;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất tiền vay: 0%;
- Mục đích vay: thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Tầng 10 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2021: 8.003.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 16/05/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty Cổ phần Hanviland và Phụ lục điều chỉnh số 01 ngày 02/11/2020 với các điều khoản chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 13.500.000.000 VND chia thành 2 đợt: đợt 1 với số tiền 12.315.755.000 VND và đợt 2 với số tiền 1.200.000.000 VND;
- Thời hạn vay: từ 31/12/2019 - 31/12/2020;
- Lãi suất tiền vay: 0,08%;
- Mục đích vay: thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tài sản bảo đảm: Tầng 23, 24 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An;
- Số dư tiền vay tại thời điểm 31/12/2021: 1.008.457.950 VND.

<sup>(18.2)</sup> Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2021 như sau:

Ngày 24/04/2020, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Nghệ An (BIDV Nghệ An) đã bán khoản nợ bao gồm dư nợ gốc vay là 39.789.000.000 VND và dư nợ lãi vay là 46.669.490.896 VND, lãi phạt là 508.896.000 VND (tính đến ngày 31/03/2020) cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh (bên liên quan của Công ty). Theo hợp đồng này, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ bao gồm cả quyền, nghĩa vụ đối với biện pháp bảo đảm (tài sản bảo đảm là tầng từ 15 - 22 tòa nhà Dự án Dầu khí Nghệ An), bảo hiểm của khoản nợ, quyền và nghĩa vụ tố tụng trong các vụ án mà BIDV đang tham gia.

Ngày 21/05/2020, các bên đã hoàn tất thủ tục mua bán nợ và BIDV đã bàn giao toàn bộ giấy tờ, hồ sơ liên quan đến khoản nợ cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh. Cùng ngày này, BIDV Nghệ An cũng đã bàn giao giấy tờ về tài sản thế chấp cho PVComBank theo ủy quyền của các bên liên quan (Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí Nghệ An, Công ty TNHH Nga Hồng Khánh và PVComBank) để PVComBank đại diện thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty sẽ tiến hành thủ tục thế chấp tài sản cho Công ty TNHH Nga Hồng Khánh theo đúng thỏa thuận.

Ngày 23/05/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Nga Hồng Khánh đã ký Biên bản làm việc trong đó thỏa thuận:

- Công ty Nga Hồng Khánh đồng ý xóa toàn bộ phần lãi (số tiền là: 47.178.386.896 VND) và một phần nợ gốc (số tiền là 6.743.000.000 VND) tính đến thời điểm thỏa thuận, 2 bên đã thống nhất khoản nợ còn lại sau khi xóa là 33.046.000.000 VND. Phần nợ được xóa với giá trị 53.921.386.896 VND đã được Công ty ghi nhận vào Thu nhập khác (Thuyết minh 26);
- Lịch trả nợ khoản vay: Thanh toán 30% gốc vay vào ngày 31/12/2021, và các đợt tiếp theo là 10%/ 6 tháng một lần;
- Lãi suất 0,8%/tháng được thanh toán hàng tháng vào ngày 20 - 25 hàng tháng (lãi vay được tính từ ngày 01/08/2020);
- Tại thời điểm 31/12/2021, Số dư nợ gốc vay dài hạn là 32.600.000.000 VND; trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2022 là 6.600.000.000 VND, số quá hạn là 9.467.800.000 VND;
- Tài sản đảm bảo: Công ty TNHH Nga Hồng Khánh kế thừa quyền và nghĩa vụ liên quan đến biện pháp bảo đảm cho khoản vay từ BIDV.

Đến thời điểm hiện tại PVComBank đã hoàn tất thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa bàn giao cho các bên liên quan.



c) Các khoản vay đối với các bên liên quan:

Mối quan hệ	31/12/2021		01/01/2021	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	32.600.000.000	-	33.000.000.000	1.346.400.000
Ông Đường Tiến Dũng	8.003.000.000	-	30.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Hanviland	1.008.457.950	-	1.008.457.950	-
	<b>41.860.642.154</b>	<b>-</b>	<b>64.817.642.154</b>	<b>1.346.400.000</b>
<b>Số vay quá hạn chưa thanh toán</b>				
	31/12/2021		01/01/2021	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Công ty Cổ phần Hanviland	1.008.457.950	-	1.008.457.950	-
Ông Đường Dũng Tiến	8.003.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	9.467.800.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
Bà Võ Thị Hoàn	21.000.000	-	41.000.000	-
	<b>18.749.442.154</b>	<b>-</b>	<b>1.298.642.154</b>	<b>-</b>

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(168.255.900.420)	(15.259.948.202)
Lãi trong năm trước	-	-	-	45.815.766.637	45.815.766.637
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>861.600.000</b>	<b>2.134.352.218</b>	<b>(122.440.133.783)</b>	<b>30.555.818.435</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	18.053.332	18.053.332
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>861.600.000</b>	<b>2.134.352.218</b>	<b>(122.422.080.451)</b>	<b>30.573.871.767</b>



b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Đường Hùng Cường	21.441.000.000	14,29%	21.441.000.000	14,29%
Ông Lê Mạnh Trung	34.288.100.000	22,86%	34.288.100.000	22,86%
Ông Hoàng Công Thành	8.013.000.000	5,34%	8.013.000.000	5,34%
Các cổ đông khác	86.257.900.000	57,51%	86.257.900.000	57,51%
	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	2.134.352.218	2.134.352.218
	<b>2.134.352.218</b>	<b>2.134.352.218</b>

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất số 16/HD-TĐ ngày 15/07/2009 tại phường Quang Trung, thành phố Vinh để sử dụng vào mục đích xây dựng Tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Diện tích đất thuê là 3.159 m<sup>2</sup>. Thời gian thuê đất đến hết ngày 22/06/2079. Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm đến thời điểm Nhà nước thu hồi lại đất. Công ty đứng ra nộp toàn bộ chi phí tiền thuê đất hàng năm và sẽ thu lại các hộ thông qua phí dịch vụ tòa nhà.

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2020/HĐTMB/PAMC-PVIT ngày 15/05/2020 với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam. Tài sản thuê là mặt bằng tầng 5, tháp A, tòa nhà Dầu khí Nghệ An. Thời gian thuê từ ngày 15/05/2020 đến ngày 31/12/2025. Công ty đang sử dụng tài sản đi thuê này để cho đơn vị khác thuê lại. Tại ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	741.818.182	741.818.182
Từ 1 năm đến 5 năm	2.225.454.545	2.967.272.727

**21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	14.211.513.056	8.888.882.610
Doanh bán bất động sản <sup>(21.1)</sup>	25.989.236.990	(717.117.730)
Doanh thu hợp đồng xây dựng	707.408.182	-
	<b>40.908.158.228</b>	<b>8.171.764.880</b>

(21.1) Trong đó: năm 2021, công ty đã ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án Khu đô thị Hưng Lộc là 24.633.622.643 VND.

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	8.170.186.714	7.112.722.349
Giá vốn bán bất động sản <sup>(22.1)</sup>	21.333.643.382	1.882.470.118
Giá vốn hợp đồng xây dựng	707.408.182	-
Xử lý chi phí đầu tư dự án Cửa Lò	87.240.000	-
	<b>30.298.478.278</b>	<b>8.995.192.467</b>

(22.1) Đây là giá vốn đã bán các bất động sản tại dự án Hưng Lộc trong năm 2021.

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.345.759.816	2.353.653.000
	<b>4.345.759.816</b>	<b>2.353.653.000</b>

001  
 C  
 ÁCH  
 AN  
 AN



**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.786.157.253	1.381.488.736
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	700.000	10.449.886
Chi phí khấu hao tài sản cố định	199.620.762	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	505.267.540	622.261.026
Chi phí khác bằng tiền	135.521.734	459.216.234
	<b>2.627.267.289</b>	<b>2.473.415.882</b>

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.201.568.330	1.595.710.863
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	26.322.495	13.605.379
Chi phí khấu hao tài sản cố định	299.431.140	399.241.524
Thuế, phí và lệ phí	15.327.440	16.413.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	727.865.400	246.334.591
Chi phí khác bằng tiền	505.629.224	416.623.704
	<b>2.776.144.029</b>	<b>2.687.929.829</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ việc được giảm nghĩa vụ thanh toán gốc vay và lãi vay <sup>(26.1)</sup>	-	53.921.386.896
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	1	673.093.160
	<b>1</b>	<b>54.594.480.056</b>

<sup>(26.1)</sup> Trong năm 2020, khoản gốc và lãi vay được Công ty TNHH Nga Hồng Khánh xóa nợ theo Biên bản làm việc ngày 23/05/2020 với số tiền lần lượt là 47.178.386.866 VND và 6.743.000.000 VND (xem thêm tại Thuyết minh số 18) được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác.

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản phạt thuế và chậm nộp thuế	1.608.579	65.533.848
Lãi chậm nộp bảo hiểm	37.284.887	58.930.545
Phạt vi phạm hành chính	615.000.000	29.000.000
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	-	35.016.534
Các khoản khác	-	9.000.000
	<b>653.893.466</b>	<b>197.480.927</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	207.850.031	45.815.766.637
Các khoản điều chỉnh tăng	741.133.466	153.464.393
- Chi phí không được trừ	741.133.466	153.464.393
Thu nhập chịu thuế TNDN	948.983.497	45.969.231.030
Kết chuyển lỗ các năm trước	-	(45.969.231.030)
Thu nhập tính thuế TNDN	948.983.497	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>189.796.699</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>189.796.699</b>	<b>-</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	18.053.332	45.815.766.637
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.053.332	45.815.766.637
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.000.000	15.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1</b>	<b>3.054</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	2.987.725.583	2.977.199.599
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	27.022.495	24.055.265
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.932.505.662	598.862.280
Thuế, phí và lệ phí	658.316.108	2.153.071.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.321.940.570	7.514.772.812
Chi phí khác bằng tiền	774.379.178	888.576.483
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>35.701.889.596</b>	<b>14.156.538.178</b>



### 31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	604.138.890	-	471.915.429	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	69.032.206.900	(27.436.888.517)	70.699.745.396	(27.436.888.517)
	<b>69.636.345.790</b>	<b>(27.436.888.517)</b>	<b>71.171.660.825</b>	<b>(27.436.888.517)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	41.881.642.154	64.858.642.154
Phải trả người bán, phải trả khác	25.263.874.466	66.295.172.862
Chi phí phải trả	33.659.082.806	29.378.922.990
	<b>100.804.599.426</b>	<b>160.532.738.006</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

##### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác).



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	604.138.890	-	-	604.138.890
Phải thu khách hàng, phải thu khác	38.445.318.383	3.150.000.000	-	41.595.318.383
	<b>39.049.457.273</b>	<b>3.150.000.000</b>	<b>-</b>	<b>42.199.457.273</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	471.915.429	-	-	471.915.429
Phải thu khách hàng, phải thu khác	40.109.756.879	3.153.100.000	-	43.262.856.879
	<b>40.581.672.308</b>	<b>3.153.100.000</b>	<b>-</b>	<b>43.734.772.308</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	25.349.442.154	16.532.200.000	-	41.881.642.154
Phải trả người bán, phải trả khác	25.263.874.466	-	-	25.263.874.466
Chi phí phải trả	33.659.082.806	-	-	33.659.082.806
	<b>84.272.399.426</b>	<b>16.532.200.000</b>	<b>-</b>	<b>100.804.599.426</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Vay và nợ	41.726.442.154	23.132.200.000	-	64.858.642.154
Phải trả người bán, phải trả khác	66.295.172.862	-	-	66.295.172.862
Chi phí phải trả	29.378.922.990	-	-	29.378.922.990
	<b>137.400.538.006</b>	<b>23.132.200.000</b>	<b>-</b>	<b>160.532.738.006</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



### 32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính này.

### 33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Bán bất động sản và xây dựng	Dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	26.696.645.172	14.211.513.056	40.908.158.228
Giá vốn các bộ phận	22.128.291.564	8.170.186.714	30.298.478.278
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.568.353.608</b>	<b>6.041.326.342</b>	<b>10.609.679.950</b>
Tổng chi phí mua tài sản cố định	14.899.394.033	-	14.899.394.033
Tài sản bộ phận	177.826.314.503	10.567.390.111	188.393.704.614
Tài sản không phân bổ	-	-	14.814.962.856
<b>Tổng tài sản</b>	<b>177.826.314.503</b>	<b>10.567.390.111</b>	<b>203.208.667.470</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	153.720.736.377	9.481.071.798	163.201.808.175
Nợ phải trả không phân bổ			9.432.987.528
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>153.720.736.377</b>	<b>9.481.071.798</b>	<b>172.634.795.703</b>

Theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty phát sinh tại khu vực Miền trung Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trần Lương Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Đường Hùng Cường	Cổ đông lớn
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình	Mẹ ruột của Ông Thái Ngọc Thanh - Giám đốc của XN12
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	Giám đốc là mẹ ruột của Ông Đường Hùng Cường - Cổ đông lớn
Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Hanviland	Ông Trần Lương Sơn cùng là Tổng Giám đốc

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 18)

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải thu về tạm ứng</b>	<b>9.997.797.075</b>	<b>13.412.092.250</b>
Ông Trần Lương Sơn	9.907.307.200	13.301.602.375
Ông Đường Hùng Cường	61.107.875	61.107.875
Ông Trần Hoàng Đạt	29.382.000	49.382.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Ông Đường Hùng Cường	2.000.000.000	2.000.000.000

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch HĐQT	118.409.091	118.409.091
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	133.940.655	135.577.980
Ông Phan Huy Hoàn	Thành viên HĐQT	24.000.000	24.000.000
Ông Lê Đắc Lộc	Thành viên HĐQT - Miễn nhiệm ngày 15/05/2021	8.000.000	24.000.000
Ông Trần Đình Quang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	116.561.090	112.033.440
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám Đốc	86.312.340	91.319.040
Bà Nguyễn Thị Khánh Vân	Trưởng ban kiểm soát	14.328.000	14.328.000
Bà Dương Thanh Ngọc	Thành viên ban kiểm soát	11.940.000	11.940.000
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên ban kiểm soát	11.940.000	11.940.000

Ngoài các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

### 35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Thái Thị Hương  
Người lập biểu

Thái Thị Hương  
Kế toán trưởng



Nghệ An, ngày 19 tháng 04 năm 2022

