

BÁO CÁO
Thường niên năm 2022

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2900872462
- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ
- Địa chỉ: Tầng 23-24, Tòa nhà Dầu khí Nghệ An, Số 7, Quang Trung, TP Vinh, Nghệ An
- Số điện thoại: 0383 586696
- Website: pvit.com.vn
- Mã cổ phiếu: PXA
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An là đơn vị được thành lập theo chủ trương hợp tác toàn diện giữa Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và UBND tỉnh Nghệ An, với chức năng nhiệm vụ chính là thực hiện Đầu tư và Xây dựng một số dự án của ngành Dầu khí tại địa bàn tỉnh Nghệ An và khu vực Bắc Trung Bộ;

Tổng số vốn điều lệ khi thành lập là 100 tỷ VNĐ (Một trăm tỷ đồng). Ban đầu, Công ty có 05 cổ đông sáng lập là 05 Công ty trong ngành Dầu khí:

- Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC): 30% VDL;
- Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC): 30% VDL;
- Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI): 10% VDL;
- Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí (PV Power land): 20% VDL;
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI): 10% VDL.

Chính thức đi vào hoạt động từ ngày 25/02/2008 theo giấy CNĐKKD số 2900872462 do Sở KHĐT Nghệ An, Công ty đã nhanh chóng hoàn thiện cơ cấu tổ chức, triển khai nhiều dự án đầu tư và xây dựng trọng điểm của ngành Dầu khí trên địa bàn tỉnh Nghệ An và khu vực Bắc Trung Bộ.

❖ Ngày 16/03/2008, ĐHĐCĐ Công ty đã ra Nghị quyết số 04-1/NQ-ĐHĐCĐ chấp thuận việc Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam góp vốn 10% vốn điều lệ thay cho Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An, cụ thể như sau:

Số lượng: 1.000.000 cổ phần (*một triệu cổ phần*)

Giá trị: 10.000.000.000 đồng (*mười tỷ đồng*);

Tính đến thời điểm 31/12/2008, số lượng CP và cơ cấu thực góp được như sau:

Bảng 1: Danh sách cổ đông của PVIT tính đến 31/12/2008

T T	Cổ đông	Vốn điều lệ đăng ký góp		Vốn điều lệ thực góp		Ghi chú
		Tỷ lệ (%)	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP	
1	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)	30%	3.000.000	12%	1.200.000	Chưa góp đủ
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC)	20%	2.000.000	-	0	Chưa góp vốn
3	Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	10%	1.000.000	7%	700.000	Chưa góp đủ
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí (PV Power Land)	20%	2.000.000	6%	600.000	Chưa góp đủ
5	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	10%	1.000.000	10%	1.000.000	Đã góp đủ
6	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	10%	1.000.000	4%	400.000	Chưa góp đủ
Tổng cộng		100%	10.000.000	39%	3.900.000	

❖ Ngày 01/01/2009, ĐHĐCĐ Công ty đã ra Nghị quyết số 01A/NQ-ĐHĐCĐ thông qua việc chuyển nhượng CP Công ty của các cổ đông sáng lập. Cụ thể như sau:

- Đồng ý để Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam (PV Power land) chuyển nhượng 100.000 CP; giá trị 1.000.000.000 đồng; tương đương 1% vốn điều lệ cho Tổng Công ty Dầu Việt Nam.

Số CP còn lại mà Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam chưa góp hết, sẽ chuyển cho Tổng Công ty Dầu Việt Nam góp.

Số lượng: 1.400.000 cổ phần (một triệu bốn trăm cổ phần)

Giá trị: 14.000.000.000 đồng (mười bốn tỷ đồng)

Như vậy, tổng số CP của Tổng Công ty Dầu Việt Nam là 1.500.000 CP (một triệu năm trăm nghìn cổ phần); giá trị 15 tỷ đồng; tương đương 15% vốn điều lệ.

- Đồng ý để (PSI) chuyển quyền góp vốn điều lệ cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam.

Số lượng: 600.000 cổ phần (sáu trăm nghìn cổ phần)

Giá trị: 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng)

Như vậy, sau khi nhận chuyển quyền góp vốn, tổng số CP của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam là 1.600.000 (một triệu sáu trăm nghìn) cổ phần; giá trị 16 tỷ đồng; tương đương 16% vốn điều lệ.

Công ty đã thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh với Sở KHĐT tỉnh Nghệ An trong Giấy

CNĐKGD thay đổi lần 2 ngày 16/6/2009 với danh sách cổ đông sáng lập như sau:

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập của PVIT theo Giấy CNĐKGD thay đổi lần 2

T T	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)	30%	3.000.000	30.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC)	20%	2.000.000	20.000.000.000
3	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí (PV Power Land)	5%	500.000	5.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	10%	1.000.000	10.000.000.000
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	4%	400.000	4.000.000.000
6	Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	16%	1.600.000	16.000.000.000
7	Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV OIL)	15%	1.500.000	15.000.000.000
Tổng cộng		100 %	10.000.000	100.000.000.000
			0	0

Tại thời điểm 31/12/2009, các cổ đông đã hoàn thành việc góp vốn theo số vốn đã đăng ký góp.

❖ Quý I/2010, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ thêm 10 tỷ đồng theo phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 18/11/2009 tại nghị quyết số 10/2009/NQ-ĐHĐCĐ.

+ Tên cổ phần: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương Mại Dầu khí Nghệ An.

+ Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.

+ Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

+ Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần.

+ Số lượng cổ phần đăng ký chào bán: 1.000.000 cổ phần (một triệu cổ phần).

+ Thời hạn phát hành: từ ngày 01/01/2010 đến ngày 22/02/2010.

+ Đối tượng chào bán: CBCNV và cổ đông ngoài Công ty.

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành: 22/02/2010, Công ty đã phân phối được 800.000 cổ phần (tám trăm nghìn cổ phần); chiếm 80% tổng số cổ phiếu chào bán.

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng).

HĐQT Công ty đã quyết định không tiến hành chào bán tiếp số CP được quyền chào bán nhưng chưa bán hết trong đợt phát hành.

Như vậy, kết thúc đợt phát hành riêng lẻ, vốn điều lệ của Công ty là 108 tỷ đồng.

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông sau khi kết thúc đợt phát hành năm 2010

T T	Cổ đông	Tỷ lệ (%)	Số lượng (CP)	Giá trị (VNĐ)
1	Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC)	27,78%	3.000.000	30.000.000.000
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC)	18,52%	2.000.000	20.000.000.000

3	Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí (PV Power Land)	4,63%	500.000	5.000.000.000
4	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	9,26%	1.000.000	10.000.000.000
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	3,7%	400.000	4.000.000.000
6	Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	14,81%	1.600.000	16.000.000.000
7	Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV OIL)	13,9%	1.500.000	15.000.000.000
8	Cổ đông khác	7,4%	800.000	8.000.000.000
Tổng cộng		100%	10.800.000	108.000.000.000

❖ Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2010 số 04/NQ-ĐHĐCĐ.PVIT ngày 11/05/2010, ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua việc chuyển nhượng CP của các cổ đông sáng lập cho Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An, cụ thể như sau:

Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập chuyển nhượng cổ phần

TT	Cổ đông sáng lập chuyển nhượng	Số lượng CP chuyển nhượng
1	Tổng CT tài chính CP Dầu khí Việt Nam (PVFC)	3.000.000
2	Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC)	1.600.000
3	Tổng CTCP Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (PVI)	1.000.000
4	CTCP Bất động sản Điện lực Dầu khí (PV Power land)	500.000
Tổng cộng		6.100.000

Sau khi thực hiện chuyển nhượng, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

Bảng 5: Danh sách cổ đông sáng lập sau khi chuyển nhượng cổ phần

T T	Cổ đông	Vốn góp	
		Tỷ lệ (%)	Số lượng CP
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC)	75%	8.100.000
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	3,7%	400.000
3	Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV OIL)	13,9%	1.500.000
Tổng cộng		92,6%	10.000.000

Công ty đã tiến hành sửa đổi Giấy CNĐKKD lần thứ 5 theo danh sách cổ đông sáng lập như trên.

❖ Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 24/NQ-HĐCĐ.PVIT ngày 7/9/2010 quyết định chuyển nhượng cổ phần của Cổ đông sáng lập là Tổng Công ty Dầu Việt Nam (PV OIL) tại Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An cho các cổ đông khác. Công ty đã thực hiện thay đổi lại đăng ký kinh doanh lần 6 ngày 05/11/2010 theo danh sách cổ đông sáng lập mới như sau:

Bảng 6: Danh sách cổ đông sáng lập sau khi thực hiện chuyển nhượng cổ phần

TT	Cổ đông	Vốn góp	
		Tỷ lệ (%)	Số lượng CP
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Dầu khí Nghệ An (PVNC)	75	8.100.000
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (PSI)	3,7	400.000
3	Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI)	12,75	1.377.000
4	Cổ đông khác (25 cổ đông)	1,14	123.000
Tổng cộng		92,6%	10.000.000

❖ Quý IV/2010, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ thêm 42 tỷ đồng theo phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 11/5/2010 tại nghị quyết số 04/NQ-ĐHĐCĐ.PVIT và được sự chấp thuận của Ủy ban chứng khoán nhà nước theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 756/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 08/12/2010, cụ thể:

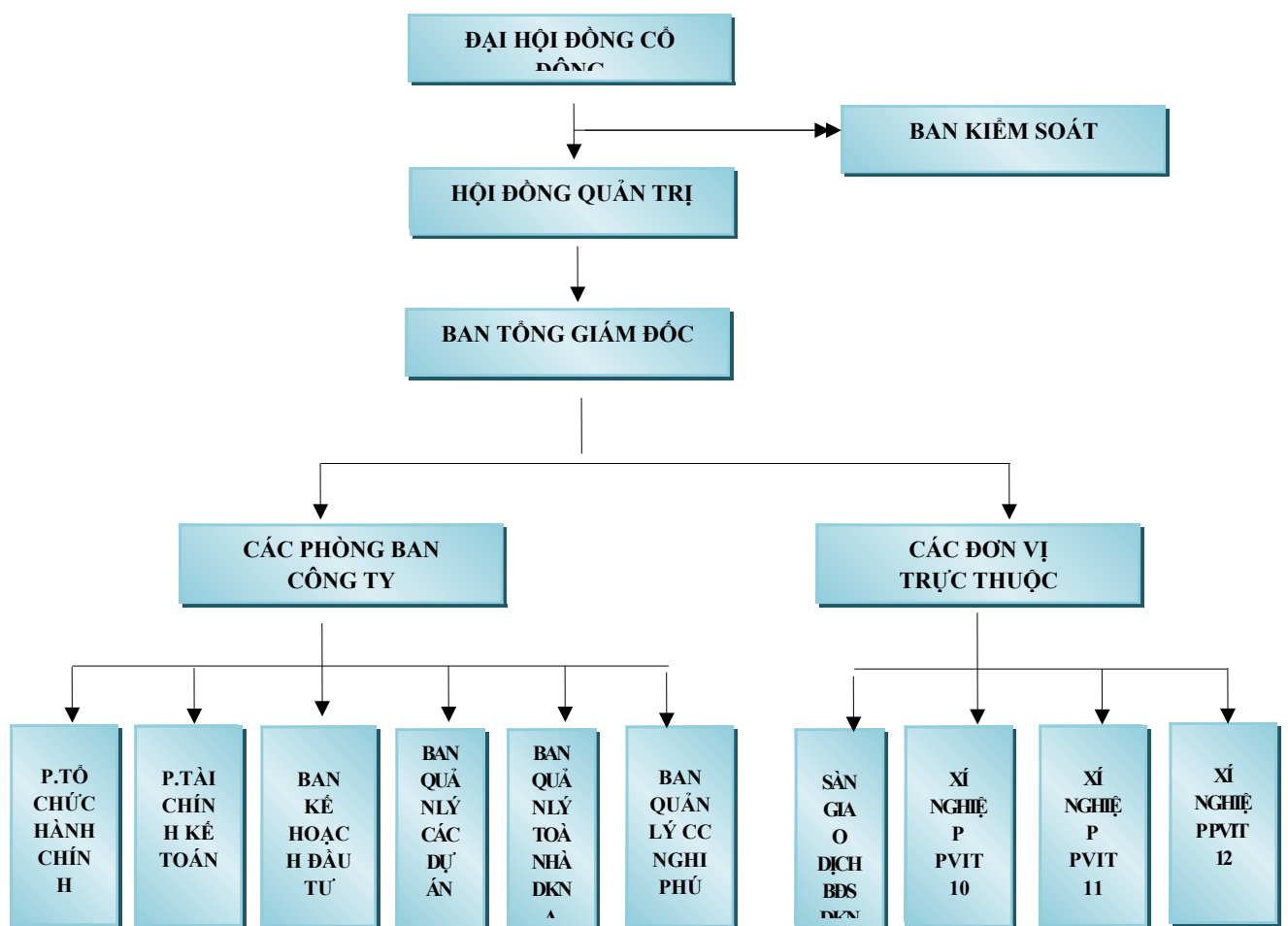
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An
 - Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
 - Số lượng đăng ký chào bán: 4.200.000 cổ phiếu
 - Tổng mệnh giá chào bán: 42.000.000.000 đồng
 - Khối lượng vốn cần huy động: 42.840.000.000 đồng
 - Mục đích huy động vốn: Tổng số tiền thu được để bổ sung vốn đầu tư cho dự án Tổ hợp dịch vụ tổng hợp chung cư cao cấp, văn phòng và nhà ở liền kề Nghi Phú.
 - Giá bán ra công chúng:
 - + Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và CBCNV: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - + Giá chào bán cho đối tác chiến lược: 12.000 đồng/cổ phiếu
 - Đối tượng phát hành:
 - + Phát hành cho Cổ đông hiện hữu:
 - Số lượng phát hành: 3.240.000 cổ phần
 - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
 - Tổng mệnh giá: 32.400.000.000 đồng
 - + Phát hành cho Cán bộ nhân viên Công ty:
 - Số lượng phát hành: 540.000 cổ phần, tương ứng với 5% vốn điều lệ đang lưu hành của Công ty.
 - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
 - Tổng mệnh giá: 5.400.000.000 đồng
 - + Phát hành cho đối tác chiến lược:
 - Số lượng phát hành: 420.000 cổ phần
 - Giá phát hành: 12.000 đồng/cổ phần
 - Tổng giá trị phát hành: 5.040.000.000 đồng
- Công ty đã hoàn thành tăng vốn và niêm yết lên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội 15.000.000 CP tương ứng 150 tỷ đồng.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác, kinh doanh các trung tâm thương mại, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chung cư;
- Đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý các dự án thủy điện;

- Thăm dò, khai thác, chế biến, mua bán khoáng sản;
- Dịch vụ ủy thác đầu tư; Đầu tư tài chính;
- Đầu tư, kinh doanh Bất động sản;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu, sản phẩm Dầu khí (xăng dầu, gas, phân đạm);
- Tư vấn thiết kế, giám sát, thẩm tra hồ sơ thiết kế và dự toán các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông; thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông; thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật;
- Xây dựng các công trình: dân dụng, thủy lợi, thủy điện, hạ tầng khu công nghiệp, giao thông, vận tải hàng hoá theo hợp đồng.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý



II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ hoàn thành (%)
A	B	C	1	2	3
1	Sản lượng	Tỷ đồng	102,20	55,96	54,80
a	Dịch vụ cho thuê điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	10,00	13,78	137,80
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	92,20	42,18	45,70
2	Doanh thu		92,20	28,69	31,11
a	Dịch vụ cho thuê điện nước, gửi xe, nhận quản lý	Tỷ đồng	10,00	12,24	122,40
b	Bán sản phẩm từ bất động sản	Tỷ đồng	82,20	16,45	20,01
3	Đầu tư DA Hưng Lộc và DA khác	Tỷ đồng	50,00	42,93	85,86
4	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	5,00	0,34	6,80
5	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách (đã thực nộp trong năm)	Tỷ đồng	0,30	1,19	396,67
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0	0	0
7	Thu nhập bình quân/người/tháng	Tr.đồng	4,2	4,1	97,61

2. Danh sách Ban điều hành:

- Họ và tên: **Đường Dũng Tiến**
- Ngày sinh: 02/10/1980
- Số CMND: 182342769; Cấp ngày: 03/01/2008; Nơi cấp: CA Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam;
- Dân tộc: Kinh;
- Quê quán: Đức Vĩnh - Đức Thọ - Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: Số 5 – Phường Lê Lợi – TP Vinh – Nghệ An
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Chức vụ hiện tại: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2019 đến nay	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ và tên: **Trần Lương Sơn**
- Ngày sinh: 14/01/1972

- Số CMND: 1818775545; Cấp ngày: 19/8/2014; Nơi cấp: CA Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bồng Sơn – Hoài Nhơn – Bình Định
- Địa chỉ thường trú: Khối Vĩnh Quang – Phường Đồng Vĩnh – TP. Vinh – Nghệ An
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ Sư Xây dựng
- Chức vụ hiện tại: **Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/2008 – 1/2016	Công ty Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An.	Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng ban KHĐT
1/2016 – 6/2017	Công ty Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An.	Trưởng ban KHĐT, Thành viên HĐQT
6/2017 – 12/2018	Công ty CP Haviland	Thành viên HĐQT PVIT Phó Tổng Giám đốc Haviland
12/2018 – 7/2019	Công ty Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An.	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2019 đến nay	Công ty Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An.	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

- Họ và tên: **Trần Đình Quang**
- Ngày sinh : 17/10/1966
- Số CMND : 181275803; Cấp ngày 27/8/2005; Nơi cấp: CA Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Lạc Sơn - huyện Đô Lương - tỉnh Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : Phường Hà Huy Tập - TP.Vinh - Tỉnh Nghệ An
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thủy lợi, chuyên ngành thủy điện
- Chức vụ hiện tại: **Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
3/2008-7/2008	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Trưởng phòng kinh tế tổng hợp
8/2008-7/2009	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc
1/2010-3/2010	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc
4/2010 - 4/2011	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc

5/2011- 5/2014	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
5/2017-5/2017	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc
5/2017-12/2018	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc
12/2018 – 7/2019	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc
7/2019 đến nay	Công ty CP Đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 1.000 Cổ phần

- Họ và tên: **Phan Huy Hoàn**
- Ngày sinh: 12/09/1992
- Số CMND: 187187897; Cấp ngày: 22/12/2009; Nơi cấp: CA Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam;
- Dân tộc: Kinh;
- Quê quán: Số 360 đường Nguyễn Văn Cừ - TP Vinh – tỉnh Nghệ An
- Địa chỉ thường trú: Số 360 đường Nguyễn Văn Cừ - TP Vinh – tỉnh Nghệ An
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ hiện tại: **Thành viên HĐQT**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
2014 - 2016	Làm việc tại phòng đào tạo Trường Việt Anh	Chuyên viên phòng đào tạo
2016	Trường Việt Anh	Phó phòng đào tạo
1/2016 - nay	Công ty Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An.	Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

- Họ và tên: **Trần Hoàng Đạt**
- Ngày sinh: 15/3/1980
- Số CMND: 182306148; Cấp ngày 12/7/1999; Nơi cấp: Công an Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đức Tùng - Đức Thọ - Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú: Phường Hưng Dũng - TP.Vinh - tỉnh Nghệ An
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ- Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ hiện tại: **Phó Tổng Giám đốc.**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
3/2008-9/2008	Công ty CP đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Ban QLDA

10/2008 - 10/2009	Công ty CP đầu tư & thương mại Dầu khí Nghệ An	Trưởng Ban QLDA
11/2009 - 6/2010	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó giám đốc Công ty kiêm Trưởng ban QLDA
7/2010 – 1/2017	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó giám đốc
1/2017 – 5/2018	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT
5/2018 - nay	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Phó Tổng giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

- Họ và tên: **Thái Thị Hương**
- Ngày sinh : 13/4/1983
- Số CMND : 186031544, do Công an Nghệ An, cấp ngày 02/5/2014
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Xã Hòa Sơn, Đô Lương, Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : Phường Lê Lợi - TP Vinh - Nghệ An
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Chuyên ngành kế toán
- Chức vụ hiện tại: **Kế toán trưởng**
- Tóm tắt lý lịch:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2019 đến nay	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	Kế toán trưởng

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không.
- Số lượng cán bộ, nhân viên: 39 Người
- Về Công tác tổ chức: Trước yêu cầu nâng cao năng lực quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, năm 2022 Công ty tiếp tục thực hiện lộ trình kiện toàn công tác tổ chức cán bộ, đổi mới công tác quản lý, công tác điều hành theo hướng gọn, nhẹ.
- Về chế độ cho người lao động: Công ty tiếp tục phối hợp trực tiếp với Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An để tháo gỡ các khó khăn liên quan đến bảo hiểm xã hội, lộ trình giải quyết các tồn đọng đã được thực hiện theo đúng cam kết và đã thanh toán tiền nợ BHXH đến tháng 10/2022. Riêng đối với bảo hiểm y tế, chế độ thai sản của cán bộ nữ vẫn được Công ty thực hiện theo đúng quy định của luật lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

- Dự án khu nhà ở thu nhập thấp và nhà ở CBCNV Dầu khí - Hưng Lộc: Năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng 41 căn nhà liền kề cho khách hàng (đã hoàn thành việc bàn giao nhà cho khách hàng, hiện đang tiến hành chuyển đổi quyền sử dụng đất và tài sản sang tên khách hàng như luật quy định).

- Đối với dự án Khu đô thị Dầu khí Nghệ An tại phường Vinh Tân: Trong năm 2022, Công ty đã làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục triển khai.

Trong năm, Công ty đã làm việc và được Huyện uỷ, UBND Huyện Nghĩa Đàn đồng ý cho làm Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Tân Hợp thị trấn Nghĩa Đàn.

4. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,796	0,915	
+ Hệ số thanh toán nhanh <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,31	5,506	
+ <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>	0,850	0,860	
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	1,151	1,266	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu			
+ <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,398	0,107	
+ Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,201	0,130	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
+ <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,0004	0,0122	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0001	0,0021	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00009	0,0011	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,021	0,0132	

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc (Ban Tổng Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

Năm 2022, Công ty tin tưởng với các sản phẩm bất động sản từ các dự án mới, sự khởi sắc của thị trường bất động sản và chỉ đạo sát sao của lãnh đạo Công ty là những yếu tố tạo ra nhiều sự chuyển biến thay đổi trong hoạt động SXKD. Nhằm tiếp tục duy trì ổn định và phát triển Công ty, cán bộ CBCNV Công ty cần thay đổi rõ rệt về tác phong làm việc, nghiêm túc và nỗ lực phấn đấu để có chuyển biến rõ rệt về kết quả làm việc. Công ty tiếp tục thực hiện cải tiến công tác quản lý điều hành, thực hiện tốt chế độ chính sách cho người lao động, xây dựng chiến lược phát triển phù hợp với tình hình kinh tế và định hướng phát triển giai đoạn của Công ty.

- Tiếp tục duy trì và tăng cường công tác quản lý đầu tư tại các dự án, đảm bảo thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục đúng quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

- Công tác khai thác các chức năng của dự án hoàn thành:

Cần tận thu tiền thuê văn phòng và phí dịch vụ tránh lãng phí. Đây là nguồn thu quan trọng nhất để duy trì được việc trả lương cán bộ, đóng bảo hiểm, nộp thuế, trả nợ gốc và lãi suất ngân hàng...

- Tập trung sửa chữa, bảo trì công trình nâng cao chất lượng phục vụ, với đội ngũ phục vụ chuyên nghiệp.

- Xây dựng phương án khai thác bao gồm: Phương án giá, thu hút khách hàng tìm đến và tìm kiếm khách hàng, duy trì tốt công tác phục vụ để tạo động lực cho khách hàng đang thuê gia hạn hợp đồng; Cần đặt mục tiêu rõ ràng doanh thu phát sinh thêm từ hoạt động cho thuê văn phòng và sẽ thành lập bộ phận chuyên trách thực hiện việc khai thác.

2. Tình hình tài chính:

- Về Nghĩa vụ tài chính, Công ty đã hoàn thành xong nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, do đó hàng tháng không còn phải chuyển tiền (tiền thuế theo tháng + phí nộp chậm) cho cục thuế, giảm bớt khó khăn tài chính cho Công ty. Các nghiệp vụ tài chính được thực hiện ổn định.

- Tập trung thu hồi công nợ còn lại của khách hàng đã mua căn hộ chung cư tại dự án TNDKNA và dự án Nghi Phú.

- Xây dựng và kiểm soát quản lý chặt chẽ kế hoạch chi phí của Công ty, các đơn vị trực thuộc nhằm nâng cao sử dụng vốn hiệu quả của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch tài chính sát với thực tế để lường trước khó khăn vướng mắc trong công tác sắp xếp nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh ổn định.

- Đẩy mạnh công tác kế toán quản trị nhằm giúp lãnh đạo Công ty trong công tác quản lý, điều hành, có thông tin kịp thời để chỉ đạo trọng tâm các khoản mục chi phí có ảnh hưởng lớn đến giá thành nhằm hạn chế các rủi ro, giảm chi phí, cũng như định hướng chiến lược phát triển phù hợp trong từng giai đoạn.

- Thường xuyên rà soát, phân tích và đánh giá đúng thực trạng của tình hình SXKD tạo cơ sở cho việc xử lý tài chính một cách linh hoạt, hiệu quả và kịp thời.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

- Về mảng thương mại dịch vụ: Tập trung khai thác hiệu quả dịch vụ thuê văn phòng tại Tòa nhà Dầu khí Nghệ An; duy trì tốt công tác phục vụ để tạo động lực cho khách hàng đang thuê gia hạn hợp đồng; đưa ra nhiều cơ chế khuyến mãi về giá, dịch vụ tiện ích nhằm thu hút cho khách hàng đến thuê sử dụng mặt bằng. Phấn đấu trong năm 2022 sẽ thu hút thêm nhiều đơn vị thuê.

- Về tổ chức nhân sự:

Kiến toàn và cơ cấu lại bộ máy tổ chức cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Công ty. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty theo hướng tinh gọn và chuyên sâu. Sắp xếp, bố trí cán bộ Phòng/Ban/Đơn vị phù hợp, phát huy năng lực sáng tạo và tính chủ động của mỗi CBCNV nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh.

Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa của cổ đông, cũng như quan tâm đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc đối với CBCNV trong toàn Công ty.

- Về tài chính doanh nghiệp và nguồn vốn:

Tiếp tục cấu trúc và kiện toàn hệ thống tài chính doanh nghiệp theo hướng bền vững, lành mạnh, đảm bảo tính an toàn tài chính cao.

Tập trung công tác quản trị dòng tiền, ưu tiên triển khai các hoạt động bán hàng phù hợp để tích lũy tài chính, quay vòng vốn nhanh nhằm tạo dòng tiền tốt phục vụ đầu tư phát triển và tích lũy bền vững cho doanh nghiệp

Tùy theo tình hình thực tế thực hiện các dự án đầu tư, sẽ chủ động thực hiện các giải pháp huy động, tạo nguồn vốn phù hợp, kịp thời, đảm bảo tiến độ dự án và cơ hội kinh doanh.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc:

Ban Tổng giám đốc Công ty đã thực hiện điều hành Công ty theo đúng chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và thẩm quyền. Thường xuyên đề xuất ý kiến, kiến nghị và báo cáo Hội đồng quản trị các vấn đề, nội dung công việc thuộc thẩm quyền xem xét, quyết định của Hội đồng quản trị; nắm bắt nhanh chóng các vấn đề vướng mắc, tồn tại cần xử lý hoặc xin chủ trương xử lý trong quản lý đầu tư và xây dựng, tổ chức thi công, vay vốn và huy động vốn.

Trong công tác điều hành, Ban Tổng giám đốc đã phân công nhiệm vụ cho từng đồng chí trong các lĩnh vực, xây dựng và ban hành các quy chế, quy định quản lý nội bộ phù hợp với quy định pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Tiếp tục kiện toàn và cơ cấu lại tổ chức bộ máy của Công ty cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Công ty cổ phần theo đúng Luật doanh nghiệp. Không ngừng cải tiến phương thức quản lý tại Công ty theo hướng tinh gọn và chuyên sâu, sắp xếp bố trí cán bộ phòng/ban/đơn vị phù hợp, phát huy năng lực, sáng tạo và tính chủ động của mỗi CBCNV nhằm tăng cao năng suất lao động và hiệu quả kinh doanh;

Hoàn thiện các quy chế, quy định về quản lý tài chính nội bộ của Công ty phù hợp nhằm tăng cường tình hình giám sát tài chính và kiểm soát chặt chẽ tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;

Rà soát hiệu quả đầu tư các dự án để có kế hoạch đầu tư hợp lý, tránh đầu tư dàn trải đồng thời tích cực đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm đang triển khai và tìm kiếm các cơ hội đầu tư những dự án hiệu quả khác;

Tăng cường công tác giám sát, chỉ huy, điều hành nhất là các dự án trọng điểm của Công ty, của ngành đảm bảo yêu cầu chất lượng, an toàn, thẩm mỹ và bàn giao đúng tiến độ nâng cao uy tín và thương hiệu cho Công ty;

Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp và tối đa của cổ đông cũng như quan tâm đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc đối với CBCNV trong toàn Công ty.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

1. Ông: Đường Dũng Tiến - Chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

2. Ông: Trần Lương Sơn - Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

3. Ông: Trần Đình Quang - Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 1.000 Cổ phần

4. Ông: Phan Huy Hoàn - Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

b) Các cuộc họp của HĐQT:

- Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc: Thường xuyên
- Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên Ban kiểm soát:

1. Bà: Nguyễn Thị Vân Khánh – Trưởng ban;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

2. Bà: Dương Thanh Ngọc – Thành viên;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

2. Bà: Đặng Thị Quỳnh Nga – Thành viên;

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 Cổ phần

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã được cung cấp thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc đầy đủ và kịp thời. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát.

a) Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

- Thù lao Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách: 15 triệu đồng/tháng;
- Thù lao thành viên Hội đồng quản trị không chuyên trách: 4 triệu đồng/tháng;
- Thù lao Trưởng ban kiểm soát không chuyên trách: 2 triệu đồng/tháng;
- Thù lao thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách: 1,5 triệu đồng/tháng;

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không

c) Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty: Công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật về nội dung thông tin công bố.

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến của kiểm toán: Từ chối đưa ra ý kiến

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

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 tháng 12 năm 2022

(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 - 34
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 - 34

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 2022.

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 thứ 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

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:

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

- 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;
- 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ 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 2022, 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 Tổng 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm

2023

Số: 280323. /BCTC.KT5

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 Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 08 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An 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 Tổng 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 190422.001/BCTC.KT5 ngày 19 tháng 04 năm 2022 về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, chúng tôi đã từ chối đưa ra ý kiến do tồn tại các sai sót trong báo cáo tài chính và hạn chế về bằng chứng kiểm toán mang tính lan tỏa. 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 tháng 12 năm 2022, 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 tháng 12 năm 2022, 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 tháng 01 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2022). Các khoản mục này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 gồm: quỹ tiền mặt 59,54 triệu VND (số dư tiền mặt tại Xí nghiệp 10 và Xí nghiệp 12); hàng tồn kho 76,22 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 tháng 12 năm 2022 của các khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng (mã số 131) là 19,17 tỷ VND; Trả trước cho người bán ngắn hạn (mã số 132) là 6,45 tỷ VND; Phải thu ngắn hạn khác về tạm ứng và ứng tiền thi công công trình là 37,51 tỷ VND (Thuyết minh 6); Phải trả người bán ngắn hạn (mã số 311) là 16,00 tỷ VND; và Người mua trả tiền trước ngắn hạn (mã số 312) là 12,85 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 tháng 12 năm 2022, Công ty vẫn 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 các Thuyết minh số 4,5,6 trong báo cáo tài chính đính kèm. Chúng tôi không thể đánh giá được giá trị dự phòng nợ phải thu cần trích lập tại các thời điểm đầu năm và cuối năm của các khoản nợ phải thu này, đặc biệt là các khoản phải thu về tạm ứng và ứng vốn thi công công trình với tổng giá trị 37,51 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.
- Chúng tôi vẫn 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:
 - o 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. 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.
 - o 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 tháng 12 năm 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 2,996 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 tháng 01 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 với giá trị lần lượt là 11,19 tỷ VND và 11,37 tỷ VND (Thuyết minh 4.1) chưa được chi tiết theo đối tượng cụ thể.
 - o 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 đầu năm và cuối năm 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 10). 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 tháng 12/ năm 2022, 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 cấn trừ 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 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.
- Liên quan đến dự án Khu đô thị Hưng Lộc, số tiền Công ty đã nhận được từ việc thu tiền theo tiến độ của các khách hàng đợt I và II là 120,28 tỷ VND. Trong năm công ty ghi nhận giảm doanh thu bất động sản với giá trị là 24,63 tỷ do đã tạm ghi nhận doanh thu vào năm trước. Đồng thời, Công ty 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. 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 31/12/2022 với giá trị là 87,07 tỷ VND (tại ngày 01/01/2022 là 53,38 tỷ VND) và các vấn đề liên quan khác.
- Ngoài ra, chúng tôi chưa được cung cấp đầy đủ các hồ sơ, tài liệu 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 sau:
 - Tình trạng của các công trình dở dang đang trình bày tại khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 3,6 tỷ VND (Thuyết minh 8.2);
 - 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 11);
 - Các hồ sơ liên quan đến khoản trích trước chi phí với giá trị là 436,7 triệu VND (Thuyết minh 16);
 - Các hồ sơ liên quan đến việc xác định chi phí lãi vay không được trừ theo nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về toàn bộ các vấn đề được nêu ở các mục trên. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra được ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính kèm theo liên quan đến các vấn đề này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã thu tiền điện, nước, tiền thuê nhà, phí dịch vụ với số tiền lũy kế là 7,76 tỷ VND (Thuyết minh 14.1), trong đó: tiền thu của năm 2022 là 4,41 tỷ VND tương ứng với doanh thu của năm 2021 và năm 2022 lần lượt là 130 triệu VND và 3,87 tỷ VND; từ năm 2021 trở về trước là 3,35 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. Đồng thời, Công ty cũng đang xuất hóa đơn ghi nhận khoản doanh thu của các hoạt động này trong các năm trước số tiền 5,11 tỷ VND. Do ảnh hưởng của vấn đề này, trên Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2022: chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Mã số 312) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 8,96 tỷ và 7,76 tỷ VND, Chỉ tiêu Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Mã số 313) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 820 triệu VND và 659 triệu, Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Mã số 421) đang phản ánh thiếu số tiền lần lượt là 8,2 tỷ VND và 6,6 tỷ VND. Trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2021 và năm 2022, Chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01) đang phản ánh thừa số tiền lần lượt là 1,3 tỷ VND và 1,2 tỷ VND.

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 vượt quá tài sản ngắn hạn là 70,49 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 31,87 tỷ VND); lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 122,08 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 122,42 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.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán
AASC**

Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề

kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Hoàng Thúy Nga

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành
nghề

kiểm toán số: 0762-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		195.851.678.052	177.605.974.151
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	652.222.101	604.138.890
111	1. Tiền		652.222.101	604.138.890
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		31.233.334.585	46.372.406.263
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	19.168.934.873	20.222.825.217
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	6.839.434.146	13.709.327.846
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	38.444.094.049	45.659.381.683
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(33.219.128.483)	(33.219.128.483)
140	III. Hàng tồn kho	8	163.293.377.774	129.596.409.110
141	1. Hàng tồn kho		163.293.377.774	129.596.409.110
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		672.743.592	1.033.019.888
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		672.743.592	1.033.019.888
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		24.998.120.305	25.602.693.319
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.150.000.000	3.150.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	3.150.000.000	3.150.000.000
220	II. Tài sản cố định		13.773.832.576	14.139.803.967
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	13.773.832.576	14.139.803.967
222	- Nguyên giá		20.081.114.822	20.081.114.822
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.307.282.246)	(5.941.310.855)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	6.905.850.872	7.138.741.761
231	- Nguyên giá		8.982.934.277	8.982.934.277
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.077.083.405)	(1.844.192.516)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.109.432.592	1.103.127.592
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.109.432.592	1.103.127.592
260	V. Tài sản dài hạn khác		59.004.265	71.019.999
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	59.004.265	71.019.999
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		220.849.798.357	203.208.667.470

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		189.930.965.026	172.634.795.703
310	I. Nợ ngắn hạn		179.268.411.732	156.102.595.703
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	18.598.681.725	17.672.421.685
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	90.252.431.321	69.216.254.439
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	502.279.296	705.745.144
314	4. Phải trả người lao động		1.999.951.754	1.772.236.444
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	29.793.655.330	33.659.082.806
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	6.716.171.579	7.591.452.781
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	31.269.280.477	25.349.442.154
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		135.960.250	135.960.250
330	II. Nợ dài hạn		10.662.553.294	16.532.200.000
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18	10.662.553.294	16.532.200.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		30.918.833.331	30.573.871.767
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	30.918.833.331	30.573.871.767
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		(122.077.118.887)	(122.422.080.451)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(122.422.080.451)	(122.440.133.783)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		344.961.564	18.053.332
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		220.849.798.357	203.208.667.470

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc
Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm
2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	28.722.771.669	40.908.158.228
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.722.771.669	40.908.158.228
11	3. Giá vốn hàng bán	22	17.601.805.472	30.298.478.278
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.120.966.197	10.609.679.950
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính		799.215	1.234.680
22	6. Chi phí tài chính	23	4.810.764.142	4.345.759.816
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>4.810.764.142</i>	<i>4.345.759.816</i>
25	7. Chi phí bán hàng	24	2.947.400.124	2.627.267.289
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.983.429.316	2.776.144.029
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		380.171.830	861.743.496
31	10. Thu nhập khác		-	1
32	11. Chi phí khác	26	35.210.266	653.893.466
40	12. Lợi nhuận khác		(35.210.266)	(653.893.465)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		344.961.564	207.850.031
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	-	189.796.699
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		344.961.564	18.053.332
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	23	1

Thái Thị Hương

Người lập biểu

Thái Thị Hương

Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm
2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		344.961.564	207.850.031
	2. Điều chỉnh cho các khoản		5.408.827.207	4.943.387.416
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		(799.215)	(1.234.680)
06	- Chi phí lãi vay		4.810.764.142	4.345.759.816
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.753.788.771	5.151.237.447
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		15.499.347.974	(1.206.584.271)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(33.696.968.664)	6.424.139.776
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		21.301.201.881	12.758.814.245
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		12.015.734	9.039.311
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.568.618.287)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(189.796.699)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.110.970.710	23.136.646.508
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(6.305.000)	(28.657.727)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		799.215	1.234.680
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.505.785)	(27.423.047)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		7.399.999.999	2.169.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(13.457.381.713)	(25.146.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.057.381.714)	(22.977.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		48.083.211	132.223.461
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		604.138.890	471.915.429
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	652.222.101	604.138.890

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc
Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm
2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2022**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 thứ 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 2022 là: 53 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 55 người).

Lĩnh vực và 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 CP Đầu tư Landcom để đẩy nhanh tiến độ thực hiện đầu tư dự án Hưng Lộc, tiếp tục triển khai công việc ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ. Công ty CP Đầu tư Landcom đã góp vốn giai đoạn 2 theo hợp đồng hợp tác với tổng số tiền đã góp là 120,50 tỷ VND. 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 số 8).

Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh: nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 vượt quá tài sản ngắn hạn là 70,49 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 31,87 tỷ VND); lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 122,08 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 122,42 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 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 tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty

2.4 Tiền

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

2.5 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, các khế ước vay nợ, 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 vào 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.

2.6 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.

2.7 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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 khác	03 - 05 năm
- Phương tiện vận tải	04 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	04 năm

2.8 Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động 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

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Chi phí trả trước

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

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

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.

2.13 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.

2.14 Vay

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

2.15 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”.

2.16 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: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả như chi phí lãi vay phải trả, chi phí phải trả khác...được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ 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.

2.17 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.

2.18 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

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.

2.19 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.

2.20 Chi phí tài chính

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

2.21 Thuế thu nhập doanh nghiệp*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.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 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.

2.23 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.

2.24 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 các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). 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			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Tiền mặt		536.534.411	323.425.889
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		115.687.690	280.713.001
		652.222.101	604.138.890

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG		31/12/2022		01/01/2022	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Phải thu người mua nhà dự án Nghi Phú (4.1)		7.122.023.991	-	6.995.268.991	-
Phải thu người mua nhà dự án Tòa nhà Dầu khí Nghệ An (4.1)		4.252.292.491	-	4.197.378.491	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Vinaconex		2.443.911.032	(2.443.911.032)	2.443.911.032	(2.443.911.032)
Công ty CP Xây lắp Dầu khí Thanh Hóa		810.495.359	(567.346.751)	810.495.359	(567.346.751)
Công ty CP 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		1.806.739.250	-	1.800.000.000	-
UBND thành phố Vinh		-	-	1.252.601.535	-
Các khác hàng khác		2.124.928.323	(743.200.143)	2.114.625.382	(743.200.143)
		19.168.934.873	(3.754.457.926)	20.222.825.217	(3.754.457.926)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

(4.1) 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		31/12/2022		01/01/2022	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	Công ty CP 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 CP 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)
	Trả trước cho các người bán khác	4.208.624.146	(3.151.429.966)	3.827.756.146	(3.151.429.966)
		6.839.434.146	(5.782.239.966)	13.709.327.846	(5.782.239.966)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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		31/12/2022		01/01/2022	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a)	Ngắn hạn				
	Phải thu về tạm ứng	25.419.903.960	(14.213.667.389)	32.664.664.719	(14.213.667.389)
	Phải thu khác	13.024.190.089	(9.468.763.202)	12.994.716.964	(9.468.763.202)
	- Phải thu liên quan đến ứng tiền thi công công trình (6.1)	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 (6.2)	216.840.000	-	216.840.000	-
	- Phải thu tiền BHXH	109.805.503	-	126.394.111	-
	- Các khoản phải thu khác	609.516.030	(231.484.513)	563.454.297	(231.484.513)
		38.444.094.049	(23.682.430.591)	45.659.381.683	(23.682.430.591)
b)	Dài hạn				
	Ký cược, ký quỹ (6.3)	3.150.000.000	-	3.150.000.000	-
		3.150.000.000	-	3.150.000.000	-
c)	Trong đó: Bên liên quan				
	Ông Trần Lương Sơn	2.695.307.200	-	9.907.307.200	-
	Ông Trần Hoàng Đạt	-	-	29.382.000	-
	Ông Đường Hùng Cường	2.061.107.875	-	2.061.107.875	-
		4.756.415.075	-	11.997.797.075	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

(6.1) Tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2022 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.

(6.2) 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.

(6.3) 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.

7 NỢ XẤU				
Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:				
	31/12/2022		01/01/2022	
	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	9.907.307.200	7.929.804.825
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
	41.991.956.094	8.772.827.611	41.991.956.094	8.772.827.611

8 HÀNG TỒN KHO				
	31/12/2022		01/01/2022 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	64.352.500	-	64.352.500	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (8.2)	90.673.886.133	-	56.976.917.469	-
Hàng hoá (8.1)	72.555.139.141	-	72.555.139.141	-
	163.293.377.774	-	129.596.409.110	-

(8.1) 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).

(8.2) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công trình Vũng Áng (i)	3.465.967.171	3.465.967.171
Công trình Nghi Phú (ii)	135.215.124	135.215.124
Dự án Khu đô thị Hưng Lộc (iii)	87.072.703.838	53.375.735.174
	90.673.886.133	56.976.917.469

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2022 gồm chi phí thực hiện các công trình sau:

- (i) Chi phí thi công công trình Vũng Áng tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 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.
- (ii) Chi phí thi công công trình Nghi Phú tại 01/01/2022 và 31/12/2022 là 76.873.492 VND phát sinh tại Xí nghiệp PVIT 10 và 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.
- (iii) 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:

- 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 m²;
- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ VND;
- Thời gian thực hiện dự án: Bắt đầu từ quý IV năm 2015. Theo Công văn số 3874/UBND-CN ngày 19 tháng 06 năm 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 năm 2023.
- Tình hình của dự án tại 31 tháng 12 năm 2022: dự án đã hoàn thành phần hạ tầng, đang triển khai các công việc thi công phần thô các căn hộ, ký kết hợp đồng với khách hàng và thu tiền theo tiến độ.

Vào ngày 20 tháng 09 năm 2020, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 86/HĐHTĐT/PVIT-LANDCOM với Công ty CP Đầu tư LandCom (“LandCom”) với các điều khoản cụ thể như sau:

- Các bên tham gia: Công ty 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/m² đối với diện tích đất và 3.500.000 VND/m² 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 hoàn thành góp vốn giai đoạn I và đang thực hiện góp vốn giai đoạn II tổng số tiền đã góp là 120.495.272.320 VND. Theo các biên bản bù trừ công nợ Công ty đã thống nhất bù trừ tiền góp vốn nêu trên với số tiền Landcom đã thu của khách hàng đã ký hợp đồng giai đoạn I và II của dự án (xem thuyết minh 17).

9 TÀI SẢN CỐ 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	18.179.230.861	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	20.081.114.822	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.039.426.894	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	5.941.310.855	
- Khấu hao trong năm	365.971.391	-	-	-	365.971.391	
Số dư cuối năm	4.405.398.285	219.642.657	1.487.211.174	195.030.130	6.307.282.246	
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	14.139.803.967	-	-	-	14.139.803.967	
Tại ngày cuối năm	13.773.832.576	-	-	-	13.773.832.576	

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.991.006.373 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.991.006.373 VND).

10 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ			
Bất động sản đầu tư cho thuê			
		Văn phòng cho thuê	Cộng
		VND	VND
Nguyên giá			
	Số dư đầu năm	8.982.934.277	8.982.934.277
	Số dư cuối năm	8.982.934.277	8.982.934.277
Giá trị hao mòn lũy kế			
	Số dư đầu năm	1.844.192.516	1.844.192.516
	- Khấu hao trong năm	232.890.889	232.890.889
	Số dư cuối năm	2.077.083.405	2.077.083.405
Giá trị còn lại			
	Tại ngày đầu năm	7.138.741.761	7.138.741.761
	Tại ngày cuối năm	6.905.850.872	6.905.850.872

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 tháng 12 năm 2022. 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

11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG			
		31/12/2022	01/01/2022 (đã điều chỉnh)
		VND	VND
	Dự án Khu đô thị Vinh Tân	568.708.938	568.708.938
	Chi phí hoàn thiện hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Tổ hợp Dịch vụ Nghi Phú	505.760.927	505.760.927
	Dự án khác	34.962.727	28.657.727
		1.109.432.592	1.103.127.592

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	59.004.265	71.019.999
		59.004.265	71.019.999

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN				
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	18.598.681.725	18.598.681.725	17.672.421.685	17.672.421.685
Công ty CP 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 CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty CP 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
Các người bán khác	8.448.598.847	8.448.598.847	7.522.338.807	7.522.338.807
	18.598.681.725	18.598.681.725	17.672.421.685	17.672.421.685
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty CP 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 CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155	2.716.819.155
Công ty CP 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
Các người bán khác	6.512.415.827	6.512.415.827	6.472.815.827	6.472.815.827
	16.662.498.705	16.662.498.705	16.622.898.705	16.622.898.705

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN		
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam (14.2)	4.616.403.635	4.616.403.635
Phí dịch vụ dự án Tòa nhà Dầu khí (14.1)	5.275.159.601	5.902.408.769
Phí dịch vụ dự án Nghi Phú (14.1)	2.486.994.265	3.053.727.412
Tiền nhận trước từ khách hàng của dự án Hưng Lộc(14.3)	77.332.974.462	55.001.573.206
Các khách hàng khác	540.899.358	642.141.417
	90.252.431.321	69.216.254.439

(14.1) 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.

(14.2) 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.

(14.3) Khoản tiền nhận trước của các khách hàng đợt I và II của dự án Khu đô thị Hưng Lộc, tổng số tiền đã thu của khách hàng là 120.277.703.249 VND, công ty đã ghi nhận doanh thu và thuế GTGT đầu ra là 42.944.728.787 VND (thuyết minh số 8).

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC					
		Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
		VND	VND	VND	VND
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	189.796.699	-	189.796.699	-
	Thuế thu nhập cá nhân	-	759.679	759.679	-
	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	514.359.999	961.477.797	973.558.500	502.279.296
	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.588.446	24.616.470	26.204.916	-
		705.745.144	986.853.946	1.190.319.794	502.279.296

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			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Chi phí lãi vay (16.1)	1.826.732.340	5.692.159.816
	Chi phí phải trả khác về tiền bán tòa nhà Dầu khí (16.2)	27.530.262.892	27.530.262.892
	Chi phí phải trả khác	436.660.098	436.660.098
		29.793.655.330	33.659.082.806

(16.1) Khoản chi phí lãi vay quá hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 01 tháng 01 năm 2022 lần lượt là: 1.826.732.340 VND và 5.692.159.816 VND.

(16.2) Đây là tiền thuế giá trị gia tăng (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 cầm trả công nợ gốc vay thi công tòa nhà.

17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
	Tài sản thừa chờ giải quyết	16.402.000	16.402.000
	Kinh phí công đoàn	3.659.015	10.891.197
	Bảo hiểm xã hội	83.183.388	422.901.776
	Bảo hiểm y tế	10.622.250	9.335.655
	Bảo hiểm thất nghiệp	4.721.000	1.754.430
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.597.583.926	7.130.167.723
	- <i>Phải trả Công ty Landcom tiền góp vốn dự án Hưng Lộc (17.1)</i>	217.569.071	98.527.471
	- <i>Phí bảo trì Tòa nhà Dầu khí (17.2)</i>	3.168.400.939	3.538.790.861
	- <i>Phí bảo trì Tòa nhà Nghi Phú (17.2)</i>	165.026.378	272.644.135
	- <i>Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (17.3)</i>	2.996.292.072	3.089.792.009
	- <i>Bảo hiểm xã hội tỉnh Nghệ An</i>	1.029.525	89.388.876
	- <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	49.265.941	41.024.371
		6.716.171.579	7.591.452.781

(17.1) 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 8).

(17.2) 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.

(17.3) Tạm xác định thuế GTGT tương ứng với doanh thu đã ghi nhận, 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 tháng 12 năm 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 tháng 12 năm 2022 là 2.659.541.435 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 tháng 12 năm 2017 là 336.750.637 VND.

18	CÁC KHOẢN VAY	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	Vay ngắn hạn						
	Vay ngắn hạn (18.1)	9.281.642.154	9.281.642.154	7.399.999.999	8.103.000.000	8.578.642.153	8.578.642.153
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	16.067.800.000	16.067.800.000	6.622.838.324	-	22.690.638.324	22.690.638.324
		25.349.442.154	25.349.442.154	14.022.838.323	8.103.000.000	31.269.280.477	31.269.280.477
b)	Vay dài hạn						
	Vay dài hạn (18.2)	32.600.000.000	32.600.000.000	6.107.573.331	5.354.381.713	33.353.191.618	33.353.191.618
		32.600.000.000	32.600.000.000	6.107.573.331	5.354.381.713	33.353.191.618	33.353.191.618
	Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(16.067.800.000)	(16.067.800.000)			(22.690.638.324)	(22.690.638.324)
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	16.532.200.000	16.532.200.000			10.662.553.294	10.662.553.294

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

Hợp đồng vay vốn ngày 19 tháng 12 năm 2019 giữa Công ty và Bà Võ Thị Hoàn với số tiền vay là 21.000.000 VND, thời hạn vay là 4 tháng; lãi suất tiền vay là 0%; mục đích vay để thanh toán tiền bảo hiểm xã hội; số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 là 21.000.000 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 16 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty và Công ty CP Hanviland và Phụ lục điều chỉnh số 01 ngày 02 tháng 11 năm 2020 với Số tiền vay là 13.500.000.000 VND được 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 tháng 12 năm 2019 đến 31 tháng 12 năm 2020; lãi suất tiền vay là 0,08%; mục đích vay để thực hiện các dự án và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tài sản bảo đảm là tầng 23, 24 của Tòa nhà Dầu khí Nghệ An; số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 là 1.008.457.950 VND.

Hợp đồng vay vốn ngày 03 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt; thời hạn vay: từ ngày 04 tháng 03 năm 2022 đến ngày 03 tháng 07 năm 2022; lãi suất tiền vay là 0%/ tháng; mục đích vay để thực hiện thanh toán cho nhà thầu thi công dự án Hưng Lộc; hình thức đảm bảo là tín chấp; số dư tiền vay tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022 là 7.299.999.999 VND.

(18.2) Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Ngày 24 tháng 04 năm 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 tháng 03 năm 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 tháng 05 năm 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 tháng 05 năm 2020, Công ty 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 được Công ty ghi nhận vào thu nhập khác;
- Lịch trả nợ khoản vay: thanh toán 30% gốc vay vào ngày 31 tháng 12 năm 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 tháng 08 năm 2020);
- 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 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.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, số dư nợ gốc vay dài hạn là 33.353.191.618 VND; trong đó nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2023 là 6.622.838.324 VND, số quá hạn là 16.020.000.000 VND.

c) Số vay quá hạn chưa thanh toán		31/12/2022		01/01/2022	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	Công ty CP Hanviland	1.008.457.950	1.256.236.394	1.008.457.950	1.158.079.817
	Ông Đường Dũng Tiến	-	-	8.003.000.000	-
	Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	16.020.000.000	470.825.946	9.467.800.000	4.534.079.999
	Bà Nguyễn Thị Bình	249.184.204	-	249.184.204	-
	Bà Võ Thị Hoàn	21.000.000	-	21.000.000	-
		17.298.642.154	1.727.062.340	18.749.442.154	5.692.159.816

d) Các khoản vay đối với các bên liên quan:		31/12/2022		01/01/2022	
		Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
	Mối quan hệ				
Bà Nguyễn Thị Bình	Mẹ ruột của Ông Thái Ngọc Thanh - Giám đốc của XN12	249.184.204	-	249.184.204	-
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh	Giám đốc là mẹ ruột của Ông Đường Hùng Cường - Cổ đông góp vốn	33.353.191.618	470.825.946	32.600.000.000	4.534.079.999
Ông Đường Tiến Dũng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	8.003.000.000	-
Công ty TNHH Phú Nguyễn Nga Việt	Ông Đường Tiến Dũng là Giám đốc	7.299.999.999	99.670.000	-	-
		40.902.375.821	570.495.946	40.852.184.204	4.534.079.999

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU					
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.440.133.783)	30.555.818.435
Lãi trong năm trước	-	-	-	18.053.332	18.053.332
Số dư cuối năm trước	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.422.080.451)	30.573.871.767
Lãi trong năm nay	-	-	-	344.961.564	344.961.564
Số dư cuối năm nay	150.000.000.000	861.600.000	2.134.352.218	(122.077.118.887)	30.918.833.331

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu					
		31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	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
		150.000.000.000	100	150.000.000.000	100

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
-	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			
		31/12/2022	01/01/2022
	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
	- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.000.000	15.000.000
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
	- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15.000.000	15.000.000
	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
-	Quỹ đầu tư phát triển	2.134.352.218	2.134.352.218
		2.134.352.218	2.134.352.218

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/HĐ-TĐ ngày 15 tháng 07 năm 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 m². Thời gian thuê đất đến hết ngày 22 tháng 06 năm 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 tháng 05 năm 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 tháng 05 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty đang sử dụng tài sản đi thuê này để cho đơn vị khác thuê lại. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	827.000.000	741.818.182
Từ 1 năm đến 5 năm	1.356.000.000	2.225.454.545

21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	12.234.826.420	14.211.513.056
Doanh bán bất động sản (21.1)	15.084.166.158	25.989.236.990
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.403.779.091	707.408.182
	28.722.771.669	40.908.158.228

(21.1) Năm 2022 Công ty đã ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án Khu đô thị Hưng Lộc là 15.084.166.158 VND.

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	6.966.004.972	8.170.186.714
Giá vốn bán bất động sản (22.1)	9.206.025.500	21.333.643.382
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.429.775.000	707.408.182
Xử lý chi phí đầu tư dự án Cửa Lò	-	87.240.000
	17.601.805.472	30.298.478.278

(22.1) Đây là giá vốn đã bán các bất động sản tại dự án Hưng Lộc trong năm 2022.

23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Lãi tiền vay		4.810.764.142	4.345.759.816
		4.810.764.142	4.345.759.816
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 32)		4.712.607.565	3.187.679.999

24 CHI PHÍ BÁN HÀNG			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Chi phí nhân công		1.748.386.234	1.786.157.253
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng		192.859.723	700.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định		399.241.524	199.620.762
Chi phí dịch vụ mua ngoài		493.244.604	505.267.540
Chi phí khác bằng tiền		113.668.039	135.521.734
		2.947.400.124	2.627.267.289

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Chi phí nhân công		1.740.784.076	1.201.568.330
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng		144.285.125	26.322.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định		199.620.756	299.431.140
Thuế, phí và lệ phí		7.000.000	15.327.440
Chi phí dịch vụ mua ngoài		621.312.249	727.865.400
Chi phí khác bằng tiền		270.427.110	505.629.224
		2.983.429.316	2.776.144.029

26 CHI PHÍ KHÁC			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Các khoản phạt thuế và chậm nộp thuế		17.616.470	1.608.579
Lãi chậm nộp bảo hiểm		17.593.796	37.284.887
Các khoản bị phạt		-	615.000.000
		35.210.266	653.893.466

27 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	38	344.961.564	207.850.031
Các khoản điều chỉnh tăng		35.210.266	741.133.466
- Chi phí không được trừ		35.210.266	741.133.466

28 LÃI CƠ

Việc tính
của Công

Lợi nhuận

Lợi nhuận

Cổ phần

27 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		344.961.564	207.850.031
Các khoản điều chỉnh tăng		35.210.266	741.133.466
- Chi phí không được trừ		35.210.266	741.133.466
Kết chuyển lỗ các năm trước		(380.171.830)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN		-	948.983.497
Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	189.796.699
Thuế TNDN phải nộp đầu năm		189.796.699	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm		(189.796.699)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm		-	189.796.699

28 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 2022	Năm 2021
		VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế		344.961.564	18.053.332
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông		344.961.564	18.053.332
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm		15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		23	1

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 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Chi phí nhân công		3.489.170.310	2.987.725.583
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng		337.144.848	27.022.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định		9.804.887.780	21.932.505.662
Thuế, phí và lệ phí		951.100.251	658.316.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài		8.551.911.995	9.321.940.570
Chi phí khác bằng tiền		398.419.728	774.379.178
		23.532.634.912	35.701.889.596

30 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.

31 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	16.487.945.249	12.234.826.420	28.722.771.669
Giá vốn hàng bán	10.635.800.500	6.966.004.972	17.601.805.472
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.852.144.749	5.268.821.448	11.120.966.197
Tổng chi phí mua tài sản cố định	6.305.000	-	6.305.000
Tài sản bộ phận	189.400.041.979	8.726.386.590	198.126.428.569
Tài sản không phân bổ			22.723.369.788
Tổng tài sản	189.400.041.979	8.726.386.590	220.849.798.357
Nợ phải trả của các bộ phận	144.841.398.779	176.842.648	145.018.241.427
Nợ phải trả không phân bổ			44.912.723.599
Tổng nợ phải trả	144.841.398.779	176.842.648	189.930.965.026

32 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 TNHH Phú Nguyên Nga Việt	Ông Đường Dũng Tiến là Giám đốc

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:			
		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Lãi vay		4.712.607.565	3.187.679.999
Công ty TNHH Nga Hồng Khánh		4.412.937.565	3.187.679.999
Công ty TNHH Phú Nguyên Nga Việt		299.670.000	-

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:			
		Năm 2022	Năm 2021
	Chức vụ	VND	VND
Ông Đường Dũng Tiến	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	118.409.091
Ông Trần Lương Sơn	Thành viên HĐQT	177.500.000	133.940.655
Ông Phan Huy Hoàn	Thành viên HĐQT	36.000.000	24.000.000
Ông Lê Đắc Lộc	Thành viên HĐQT - Miễn nhiệm ngày 15/05/2021	-	8.000.000
Ông Trần Đình Quang	Thành viên HĐQT	163.860.870	116.561.090
Ông Trần Hoàng Đạt	Phó Tổng Giám Đốc	100.400.000	86.312.340
Bà Nguyễn Thị Vân Khánh	Trưởng ban kiểm soát	72.690.476	14.328.000
Bà Dương Thanh Ngọc	Thành viên ban kiểm soát	65.046.320	11.940.000
Bà Đặng Thị Quỳnh Nga	Thành viên ban kiểm soát	65.156.364	11.940.000

33 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Theo đó một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
a) Bảng cân đối kế toán					
- Hàng tồn kho	141	76.220.673.936	129.596.409.110	53.375.735.174	(i)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	54.478.862.766	1.103.127.592	(53.375.735.174)	(i)

(i) Phân loại lại chi phí đầu tư của dự án Hưng Lộc theo mục đích đầu tư và phương án kinh doanh của dự án.

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	

b) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ					
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	6.044.177.429	(1.206.584.271)	(7.250.761.700)	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	21.269.290.882	6.424.139.776	(14.845.151.106)	
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	12.697.159.445	12.758.814.245	61.654.800	
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(22.062.915.733)	(28.657.727)	22.034.258.006	

Thái Thị Hương
Người lập biểu

Thái Thị Hương
Kế toán trưởng

Trần Lương Sơn
Tổng Giám đốc
Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm
2023

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC**


TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Lương Sơn