

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

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 Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch	
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch	
Ông Trương Minh Vương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2021)
Ông Lê Văn Việt	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2021)

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

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Tuấn	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2021)
Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2021)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tài chính Bảo hiểm Dầu khí
Số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, Hà Nội

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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ 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.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

Số: 290322.017/BCTC.KT1

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 Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 29 tháng 03 năm 2022, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời ("Suncom") và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung ("CDI") (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của Công ty con, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

- Từ Quý 2 năm 2021, phần giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng trong đơn giá vốn chuyển nhượng bất động sản được Công ty xác định dựa trên tổng chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng đã tập hợp hồ sơ chứng từ mà chưa xem xét khả năng cần phải tạm trích trước giá vốn các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới bất động sản chuyển nhượng trong năm, đã có trong dự toán đầu tư nhưng chưa có hồ sơ ghi nhận. Do hạn chế về thông tin, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính đính kèm do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho thay đổi trên.
- Tại Thuyết minh số 04, số 07 và Thuyết minh số 18 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về các khoản phải thu, phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") và các nhà đầu tư cá nhân là khách hàng của PSI. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để xử lý các khoản công nợ trên.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định

Đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2018-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thanh Hà

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 2888-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
		VND	đã điều chỉnh VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		126.722.259.032	94.867.298.728
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	43.495.479.270	16.637.868.446
111 1. Tiền		6.649.388.054	4.312.764.703
112 2. Các khoản tương đương tiền		36.846.091.216	12.325.103.743
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	23.761.178.156	13.211.326.399
121 1. Chứng khoán kinh doanh		18.877.894.654	13.111.326.399
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(116.716.498)	-
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	100.000.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		20.109.752.016	23.284.732.149
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.113.039.890	3.826.542.410
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	509.492.553	4.569.075.653
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	21.646.427.762	21.048.322.275
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.159.208.189)	(6.159.208.189)
140 IV. Hàng tồn kho	9	26.630.239.700	22.613.924.737
141 1. Hàng tồn kho		26.630.239.700	22.613.924.737
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		12.725.609.890	19.119.446.997
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	60.894.231	1.104.375.433
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.280.780.811	6.305.758.123
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	9.383.934.848	11.709.313.441
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		220.868.899.434	237.948.003.173
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		1.237.500.000	1.237.500.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	1.237.500.000	1.237.500.000
220 II. Tài sản cố định		80.295.757.290	84.369.448.507
221 1. Tài sản cố định hữu hình	11	48.708.817.372	52.748.333.591
222 - Nguyên giá		70.150.738.974	70.194.538.974
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(21.441.921.602)	(17.446.205.383)
227 2. Tài sản cố định vô hình	12	31.586.939.918	31.621.114.916
228 - Nguyên giá		31.818.312.839	32.007.469.839
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(231.372.921)	(386.354.923)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		86.073.030.690	99.097.981.863
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	86.073.030.690	99.097.981.863
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	52.800.000.000	52.800.000.000
253 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		52.800.000.000	52.800.000.000
260 VI. Tài sản dài hạn khác		462.611.454	443.072.803
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	111.080.486	3.659.094
269 2. Lợi thế thương mại		351.530.968	439.413.709
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		347.591.158.466	332.815.301.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
		VND	đã điều chỉnh VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		97.498.508.034	105.394.919.111
310 I. Nợ ngắn hạn		87.540.615.144	95.152.026.221
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	974.393.580	850.739.480
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	39.311.501.785	45.703.389.772
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	284.909.774	55.245.134
314 4. Phải trả người lao động		995.521.036	750.757.955
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn		64.800.000	103.600.000
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.799.131.819	31.453.203.730
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	14.237.500.000	15.349.433.000
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		872.857.150	885.657.150
330 II. Nợ dài hạn		9.957.892.890	10.242.892.890
337 1. Phải trả dài hạn khác	18	4.521.060.000	4.421.060.000
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	4.190.449.000	4.575.449.000
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29	1.246.383.890	1.246.383.890
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		250.092.650.432	227.420.382.790
410 I. Vốn chủ sở hữu	19	250.092.650.432	227.420.382.790
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		4.698.241.164	4.698.241.164
421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		24.515.257.918	5.812.351.942
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		7.150.149.023	6.344.757.367
421b - LNST chưa phân phối năm nay		17.365.108.895	(532.405.425)
429 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		20.256.501.350	16.287.139.684
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		347.591.158.466	332.815.301.901

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đạu Tố Uyên

Đạu Tố Uyên

Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	57.465.579.826	14.909.428.784
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		57.465.579.826	14.909.428.784
11	3. Giá vốn hàng bán	22	31.756.719.303	9.349.928.503
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.708.860.523	5.559.500.281
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	6.889.311.872	2.510.463.529
22	6. Chi phí tài chính	24	1.379.264.442	212.697.095
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		225.496.936	277.917.435
25	7. Chi phí bán hàng	25	2.069.012.389	1.159.411.934
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.199.755.458	6.729.781.610
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.950.140.106	(31.926.829)
31	10. Thu nhập khác		397.979.039	191.217.192
32	11. Chi phí khác	27	1.316.886.524	132.257.868
40	12. Lợi nhuận khác		(918.907.485)	58.959.324
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.031.232.621	27.032.495
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	3.908.962.893	784.671.050
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	-	32.676.016
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.122.269.728	(790.314.571)
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		17.365.108.895	(532.405.425)
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(242.839.167)	(257.909.146)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	866	(27)

Người lập biểu

Đạu Tố Uyên

Kế toán trưởng

Đạu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	21.031.232.621	27.032.495
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.132.773.958	4.052.725.112
03	- Các khoản dự phòng	116.716.498	(1.480.497.148)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(65.099)	(7.507)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	36.445.479	(1.848.719.052)
06	- Chi phí lãi vay	225.496.936	277.917.435
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	25.542.600.393	1.028.451.335
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	6.413.060.820	(4.235.953.793)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(4.016.314.963)	(1.483.896.383)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	19.831.375.470	10.116.383.444
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	936.059.810	1.831.805.260
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	(5.766.568.255)	(293.454.906)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(225.496.936)	(277.917.435)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(1.833.133.154)	(1.012.381.449)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(12.800.000)	(20.100.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	40.868.783.185	5.652.936.073
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (i)	(13.133.385.495)	(10.974.788.674)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(4.900.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	200.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	-	1.480.415.201
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(18.033.385.495)	(9.294.373.473)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	5.549.997.914	3.850.000.000
33	2. Tiền thu đi vay	18.000.000.000	6.398.933.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(19.496.933.000)	(7.000.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(30.916.879)	(31.844.801)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	4.022.148.035	3.217.088.199
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	26.857.545.725	(424.349.201)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		16.637.868.446	17.062.210.140
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		65.099	7.507
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>43.495.479.270</u>	<u>16.637.868.446</u>

(i) Bao gồm dòng tiền chi để thực hiện Dự án Khu đô thị Hòa Quý và Dự án Khu du lịch thác mặt trời (Xem Thuyết minh số 11).

Người lập biểu

Đâu Tố Uyên

Kế toán trưởng

Đâu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 (Ba trăm tỷ đồng). Tại 31/12/2021, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/ cổ phần).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 41 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 52 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh và nhận ủy thác xuất nhập khẩu;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ khách sạn.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản. Do nền kinh tế trở lại trạng thái bình thường mới, thị trường tiêu thụ sôi động, đặc biệt do kiểm soát được tình hình dịch Covid-19 dẫn đến doanh thu năm nay tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung	Đà Nẵng	98,00%	98,00%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt trời	Hòa Bình	51,00%	51,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản ủy thác đầu tư được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh*: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư*: căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . 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 hợp nhất 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.

2.10 . 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 hợp nhất 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 giá đích danh.

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 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . 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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản

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 kỳ kế toán năm 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.

2.13 . 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 năm tài chính 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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- 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 01 đến 03 năm.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 . Chi phí đi vay

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

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả 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.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo về việc phân phối lợi nhuận.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.21 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.23 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

2.25 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp 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 ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	291.346.825	467.305.804
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	6.358.041.229	3.845.458.899
Các khoản tương đương tiền (ii)	36.846.091.216	12.325.103.743
	43.495.479.270	16.637.868.446

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.589.174.872 VND (xem Thuyết minh số 18 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 3,6%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	5.000.000.000	-	100.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	4.900.000.000	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	100.000.000	-	100.000.000	-
	5.000.000.000	-	100.000.000	-

(i) Tại ngày 31/12/2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 04 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5%/năm đến 3,6%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2021		01/01/2021 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu	12.114.718.654	16.754.091.000	6.348.150.399	7.396.255.500
- Cổ phiếu HAG (i)	713.348.703	1.502.900.000	1.681.742.187	1.890.000.000
- Cổ phiếu VCI (i)	3.634.556.390	5.328.960.000	1.554.382.506	2.037.000.000
- Cổ phiếu DIG (i)	2.383.829.991	3.389.335.000	-	-
- Cổ phiếu DGC (i)	1.765.911.902	1.758.900.000	174.064	255.500
- Cổ phiếu SHS (i)	1.428.890.241	2.489.520.000	765.273.030	1.000.000.000
- Cổ phiếu DCM (i)	1.150.527.183	1.357.900.000	390.873.744	420.000.000
- Cổ phiếu SHB (i)	655.159.611	603.772.500	634.666.800	680.000.000
- Cổ phiếu khác (i)	382.494.633	322.803.500	1.321.038.068	1.369.000.000
Các khoản đầu tư khác	6.763.176.000	-	6.763.176.000	-
Cổ phiếu PVCi đầu tư theo ủy thác (ii)	4.875.000.000	-	4.875.000.000	-
Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii)	1.852.176.000	-	1.852.176.000	-
Các khoản đầu tư khác	36.000.000	-	36.000.000	-
	18.877.894.654	16.754.091.000	13.111.326.399	7.396.255.500
		(116.716.498)		
				VND

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 31/12/2020 và 31/12/2021.

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 18 (ii).

(iii) Các khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem thêm Thuyết minh số 18 (i)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
	<u>52.800.000.000</u>	<u>-</u>	<u>52.800.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	Hà Nội	19,2%	19,2%	Giáo dục

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
Các đối tượng khác	886.477.614	(214.452.134)	599.980.134	(214.452.134)
	<u>4.113.039.890</u>	<u>(3.441.014.410)</u>	<u>3.826.542.410</u>	<u>(3.441.014.410)</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thành Quân	-	-	4.003.534.400	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	509.492.553	(114.492.553)	565.541.253	(114.492.553)
	<u>509.492.553</u>	<u>(114.492.553)</u>	<u>4.569.075.653</u>	<u>(114.492.553)</u>

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Lãi dự thu	155.096.385	-	22.611.825	-
Dự thu ủy thác cá nhân	-	-	405.545.205	-
Phải thu tạm ứng nhân viên đã nghỉ việc	1.712.835.000	(1.712.835.000)	1.712.835.000	(1.712.835.000)
Phải thu về tạm ứng	7.202.929.603	-	6.381.667.327	-
Phải thu khác	1.308.349.666	(778.553.978)	1.258.445.810	(778.553.978)
	21.646.427.762	(2.603.701.226)	21.048.322.275	(2.603.701.226)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	6.963.885.731	-	6.360.427.627	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

(i) Thể hiện khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem Thuyết minh 18 (i)).

(ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty Thiên Thanh") về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý (Xem Thuyết minh 18 (iii)).

8 . NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.671.927.541	512.719.352	6.671.927.541	512.719.352
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	-	3.226.562.276	-
- Các đối tượng khác	3.445.365.265	512.719.352	3.445.365.265	512.719.352
	6.671.927.541	512.719.352	6.671.927.541	512.719.352

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	381.152.109	-	505.303.542	-
Công cụ, dụng cụ	923.909	-	54.826.544	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.664.188	-	5.701.642.138	-
Thành phẩm bất động sản tại Công ty mẹ (i)	26.187.136.668	-	16.335.148.835	-
Hàng hóa	9.362.826	-	17.003.678	-
	26.630.239.700	-	22.613.924.737	-

(i) Hàng tồn kho phản ánh giá trị của thành phẩm bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán. Tại 31/12/2021, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 10).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	86.073.030.690	99.097.981.863
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	60.391.377.678	78.190.790.047
Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii)	25.681.653.012	20.907.191.816
	86.073.030.690	99.097.981.863

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý:

Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.

- Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ đồng.

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.404,10 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 82.020,10 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2021 là 3.914,10m². Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2021 là 22.434 m².

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17,182 tỷ đồng và 2,159 tỷ đồng. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại.

(ii) Dự án Khu du lịch thác Mặt trời:

- Dự án Khu du lịch sinh thái thác Mặt Trời tại thôn Vó Khang, xã Kim Tiến huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích dự án là 120 ha, mục đích đầu tư dự án để xây dựng khu du lịch sinh thái hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho khách du lịch trong và ngoài nước.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời.

- Tổng mức đầu tư của dự án: 110 tỷ đồng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	49.804.720.944	7.881.421.733	7.916.727.903	4.591.668.394	-	70.194.538.974
- Phân loại lại tài sản	-	2.836.080.298	882.661.000	(4.257.556.576)	538.815.278	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(43.800.000)	-	(43.800.000)
Số dư cuối năm	49.804.720.944	10.717.502.031	8.799.388.903	290.311.818	538.815.278	70.150.738.974
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	6.289.858.765	2.202.041.744	7.217.637.784	1.736.667.090	-	17.446.205.383
- Khấu hao trong năm	2.168.209.681	1.100.484.356	697.291.463	844.739	72.685.980	4.039.516.219
- Phân loại lại tài sản	-	1.300.708.822	(318.907.791)	(1.403.400.011)	421.598.980	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(43.800.000)	-	(43.800.000)
Số dư cuối năm	8.458.068.446	4.603.234.922	7.596.021.456	290.311.818	494.284.960	21.441.921.602
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	43.514.862.179	5.679.379.989	699.090.119	2.855.001.304	-	52.748.333.591
Tại ngày cuối năm	41.346.652.498	6.114.267.109	1.203.367.447	-	44.530.318	48.708.817.372

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 5.740.777.480 VNĐ

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	31.521.437.839	486.032.000	32.007.469.839
- Thanh lý, nhượng bán	-	(189.157.000)	(189.157.000)
Số dư cuối năm	31.521.437.839	296.875.000	31.818.312.839
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	386.354.923	386.354.923
- Khấu hao trong năm	-	34.174.998	34.174.998
- Thanh lý, nhượng bán	-	(189.157.000)	(189.157.000)
Số dư cuối năm	-	231.372.921	231.372.921
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.521.437.839	99.677.077	31.621.114.916
Tại ngày cuối năm	31.521.437.839	65.502.079	31.586.939.918

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 126.000.000 VNĐ

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	60.894.231	1.088.625.433
Chi phí bảo trì phần mềm	-	15.750.000
	60.894.231	1.104.375.433
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	111.080.486	3.659.094
	111.080.486	3.659.094

14 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
Bà Nguyễn Thúy Vinh (i)	1.237.500.000	1.237.500.000	-	-	1.237.500.000	1.237.500.000
Ông Lê Tiến Hùng	14.111.933.000	14.111.933.000	18.000.000.000	19.111.933.000	13.000.000.000	13.000.000.000
	15.349.433.000	15.349.433.000	18.000.000.000	19.111.933.000	14.237.500.000	14.237.500.000
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn cá nhân (ii)	4.575.449.000	4.575.449.000	-	385.000.000	4.190.449.000	4.190.449.000
	4.575.449.000	4.575.449.000	-	385.000.000	4.190.449.000	4.190.449.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

- (i) Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời và bà Nguyễn Thúy Vinh theo hợp đồng vay vốn số 2505/2016/HEVVV-SC nhằm mục đích ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình để thực hiện Dự án Khu du lịch thác Mặt trời.
- (ii) Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian tương ứng với bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khách hàng của công ty sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

b) Khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ		31/12/2021		01/01/2021	
	Gốc VND	Lãi phải trả VND	Gốc VND	Lãi phải trả VND	Gốc VND	Lãi phải trả VND
- Ông Lê Tiến Hùng	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-	14.713.000.000	-
	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-	14.713.000.000	-

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Tổng Công ty Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam	397.037.025	397.037.025	397.037.025	397.037.025
Doanh nghiệp Tư nhân Hải Thọ	-	-	178.410.350	178.410.350
Phải trả cho các đối tượng khác	577.356.555	577.356.555	275.292.105	275.292.105
	<u>974.393.580</u>	<u>974.393.580</u>	<u>850.739.480</u>	<u>850.739.480</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Ông Lê Nhật	5.975.160.430	3.485.153.660
- Ông Nguyễn Văn Dũng	4.579.450.094	4.966.295.000
- Các đối tượng khác	28.756.891.261	37.251.941.112
	<u>39.311.501.785</u>	<u>45.703.389.772</u>

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh các khoản tiền trả trước của các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm (đã điều chỉnh)	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	237.153.812	-	3.355.976.771	2.903.888.387	-	214.934.572
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.438.319.939	-	3.908.962.893	1.833.133.154	9.362.490.200	-
Thuế thu nhập cá nhân	33.839.690	54.259.662	69.746.878	67.411.852	21.444.648	68.989.730
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	2.789.771	2.789.771	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	985.472	-	-	-	985.472
	11.709.313.441	55.245.134	7.337.476.313	4.807.223.164	9.383.934.848	284.909.774

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.838.898.672	10.866.398.672
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.379.623.321	3.006.195.232
	<u>30.799.131.819</u>	<u>31.453.203.730</u>
b) Dài hạn		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iii)	4.521.060.000	4.421.060.000
	<u>4.521.060.000</u>	<u>4.421.060.000</u>

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 và 06).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 và 04).

(iii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	200.622.650.000	4.592.349.925	7.828.323.220	11.370.319.836	224.413.642.981
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	3.850.000.000	3.850.000.000
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	(532.405.425)	(257.909.146)	(790.314.571)
Phân phối lợi nhuận	-	105.891.239	(158.836.859)	-	(52.945.620)
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích vào công ty con	-	-	(1.324.728.994)	1.324.728.994	-
Số dư cuối năm trước	200.622.650.000	4.698.241.164	5.812.351.942	16.287.139.684	227.420.382.790
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	5.549.997.914	5.549.997.914
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	17.365.108.895	(242.839.167)	17.122.269.728
Tăng giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích vào công ty con	-	-	1.337.797.081	(1.337.797.081)	-
Số dư cuối năm nay	200.622.650.000	4.698.241.164	24.515.257.918	20.256.501.350	250.092.650.432

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành	20.066.660.000	10,00	20.066.660.000	10,00
Quỹ đầu tư cơ hội PVI	18.600.000.000	9,27	18.600.000.000	9,27
Ông Lê Tiến Hùng	55.918.850.000	27,87	55.718.850.000	27,77
Ông Nguyễn Đức Hoàn	33.333.340.000	16,61	33.333.340.000	16,61
Các cổ đông khác	72.703.800.000	36,25	72.903.800.000	36,35
	200.622.650.000	100,00	200.622.650.000	100,00

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200.622.650.000	200.622.650.000
- Vốn góp cuối năm	200.622.650.000	200.622.650.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	10.866.398.672	10.898.243.473
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	30.916.879	31.844.801
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	30.916.879	31.844.801
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	10.835.481.793	10.866.398.672

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	20.062.265	20.062.265
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.062.265	20.062.265
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265

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

e) Các quỹ của Công ty		31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển		4.698.241.164	4.698.241.164
		4.698.241.164	4.698.241.164
20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG			
a) Ngoại tệ các loại		31/12/2021	01/01/2021
USD		128,14	141,34
b) Nợ khó đòi đã xử lý		31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu khác		3.055.308.504	3.055.308.504
21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ			
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		57.249.515.353	13.539.360.304
- Doanh thu được ghi nhận trong năm		57.249.515.353	13.539.360.304
- Tổng doanh thu lũy kế được ghi nhận đến thời điểm lập Báo cáo tài chính		323.200.625.519	265.951.110.166
Doanh thu cung cấp dịch vụ		216.064.473	1.370.068.480
		57.465.579.826	14.909.428.784
22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN			
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		27.965.472.404	3.700.455.523
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		3.791.246.899	5.649.472.980
		31.756.719.303	9.349.928.503
23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
		Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		935.884.419	553.367.092
Lãi bán chứng khoán kinh doanh		5.674.559.953	661.736.970
Cổ tức, lợi nhuận được chia		278.867.500	1.255.555.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		-	7.507
Doanh thu hoạt động tài chính khác		-	39.796.960
		6.889.311.872	2.510.463.529

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	225.496.936	277.917.435
Lỗ do bán chứng khoán kinh doanh	1.036.985.909	1.424.611.808
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	65.099	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	116.716.498	(1.489.832.148)
	1.379.264.442	212.697.095

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.564.914	2.838.238
Chi phí nhân công	1.545.289.277	789.203.119
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.090.912	159.090.912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	248.790.084	714.004
Chi phí khác bằng tiền	114.277.202	207.565.661
	2.069.012.389	1.159.411.934

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	170.744.043	208.632.237
Chi phí nhân công	3.096.835.815	3.614.052.828
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.183.950.602	1.242.373.906
Thuế, phí và lệ phí	41.086.014	76.832.128
Chi phí dự phòng	-	9.335.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.604.760.339	924.362.785
Chi phí khác bằng tiền	1.102.378.645	654.192.726
	7.199.755.458	6.729.781.610

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản bị phạt	756.404.120	40.000.000
Các khoản khác	560.482.404	92.257.868
	1.316.886.524	132.257.868

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	(đã điều chỉnh) VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí	3.908.962.893	784.671.050
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.908.962.893	784.671.050
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(11.438.319.939)	(11.210.609.540)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.833.133.154)	(1.012.381.449)
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm	(9.362.490.200)	(11.438.319.939)

29 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.246.383.890	1.246.383.890
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.246.383.890	1.246.383.890

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	32.676.016
	-	32.676.016

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	17.365.108.895	(532.405.425)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17.365.108.895	(532.405.425)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.062.265	20.062.265
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	866	(27)

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

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

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	172.308.957	211.470.475
Chi phí nhân công	4.642.125.092	4.403.255.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.073.691.217	4.154.083.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.193.095.885	8.736.992.976
Chi phí khác bằng tiền	1.216.655.847	861.758.387
	35.297.876.998	18.367.560.797

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.906.304.398	-	13.813.298.455	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.996.967.652	(6.044.715.636)	26.112.364.685	(6.044.715.636)
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	100.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	12.114.718.654	(116.716.498)	6.348.150.399	-
	85.017.990.704	(6.161.432.134)	46.373.813.539	(6.044.715.636)
			Giá trị sổ kế toán	
			31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			18.427.949.000	19.924.882.000
Phải trả người bán, phải trả khác			26.742.839.408	27.173.257.219
Chi phí phải trả			64.800.000	103.600.000
			45.235.588.408	47.201.739.219

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021		
Đầu tư ngắn hạn	16.998.002.156	16.998.002.156
	16.998.002.156	16.998.002.156
Tại ngày 01/01/2021		
Đầu tư ngắn hạn	6.448.150.399	6.448.150.399
	6.448.150.399	6.448.150.399

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021			
Tiền và tương đương tiền	40.906.304.398	-	40.906.304.398
Phải thu khách hàng, phải thu khác	19.714.752.016	1.237.500.000	20.952.252.016
Các khoản cho vay	5.000.000.000	-	5.000.000.000
	65.621.056.414	1.237.500.000	66.858.556.414
Tại ngày 01/01/2021			
Tiền và tương đương tiền	13.813.298.455	-	13.813.298.455
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.830.149.049	1.237.500.000	20.067.649.049
Các khoản cho vay	100.000.000	-	100.000.000
	32.743.447.504	1.237.500.000	33.980.947.504

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021			
Vay và nợ	14.237.500.000	4.190.449.000	18.427.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	22.221.779.408	4.521.060.000	26.742.839.408
Chi phí phải trả	64.800.000	-	64.800.000
	36.524.079.408	8.711.509.000	45.235.588.408
Tại ngày 01/01/2021			
Vay và nợ	15.349.433.000	4.575.449.000	19.924.882.000
Phải trả người bán, phải trả khác	22.752.197.219	4.421.060.000	27.173.257.219
Chi phí phải trả	103.600.000	-	103.600.000
	38.205.230.219	8.996.509.000	47.201.739.219

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

33 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	18.000.000.000	6.398.933.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	19.496.933.000	7.000.000.000

34 . 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 hợp nhất này.

35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh khách sạn	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	57.168.923.969	216.064.473	80.591.384	57.465.579.826
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.203.451.565	(3.575.182.426)	80.591.384	25.708.860.523
Tài sản bộ phận	238.974.448.598	36.880.154.779	40.910.501.837	316.765.105.214
Tài sản không phân bổ				30.826.053.252
Tổng tài sản	238.974.448.598	36.880.154.779	40.910.501.837	347.591.158.466
Nợ phải trả của các bộ phận	80.589.397.524	-	1.767.051.445	82.356.448.969
Nợ phải trả không phân bổ				15.142.059.065
Tổng nợ phải trả	80.589.397.524	-	1.767.051.445	97.498.508.034

Theo khu vực địa lý:

Do doanh thu chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 14.)

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Tạm ứng		6.963.885.731	6.360.427.627
- Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc	6.493.836.426	5.675.424.427
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban kiểm soát	470.049.305	685.003.200

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	644.810.000	534.800.000
- Ông Lê Tiến Hùng	644.810.000	534.800.000
Thu nhập của thành viên khác trong Hội đồng quản trị	108.000.000	108.000.000
- Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	72.000.000	72.000.000
- Ông Trương Minh Vương	36.000.000	36.000.000

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

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được điều chỉnh như sau:

	Mã số	Điều chỉnh lại VND	Đã trình bày trên báo cáo năm trước VND
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			
- Chứng khoán kinh doanh	121	13.111.326.399	13.211.326.399
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	100.000.000	-
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11.709.313.441	12.229.046.999
- Phải trả ngắn hạn khác	319	31.453.203.730	31.972.937.288

Người lập biểu



Đạu Tô Uyên

Kế toán trưởng



Đạu Tô Uyên

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	11.607.348.200	13.087.318.562
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	9.251.503.489	804.834.112
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	128.563.569	4.034.973.194
140	IV. Hàng tồn kho	103.284.743	4.442.738.404
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	2.023.996.399	3.704.772.852
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	56.098.859.831	58.705.255.936
220	II. Tài sản cố định	56.098.859.831	58.705.255.936
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	67.706.208.031	71.792.574.498
Mã số	NGUỒN VỐN	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	13.895.675.175	15.218.977.351
310	I. Nợ ngắn hạn	13.895.675.175	15.218.977.351
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	53.810.532.856	56.573.597.147
410	I. Vốn chủ sở hữu	53.810.532.856	56.573.597.147
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	67.706.208.031	71.792.574.498

Phụ lục 01: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển miền Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	<u>31/12/2021</u> VND	<u>01/01/2021</u>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.855.203.592	9.709.058.732
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.855.203.592	9.709.058.732
11	4. Giá vốn hàng bán	22.231.697.535	13.212.837.944
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(376.493.943)	(3.503.779.212)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	136.798.313	116.211.647
22	7. Chi phí tài chính	277.277.758	277.917.435
25	8. Chi phí bán hàng	96.805.590	318.691.354
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.136.685.313	2.255.870.853
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.750.464.291)	(6.240.047.207)
31	11. Thu nhập khác	-	-
32	12. Chi phí khác	12.600.000	15.690.832
40	13. Lợi nhuận khác	(12.600.000)	(15.690.832)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2.763.064.291)	(6.255.738.039)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	<u>(2.763.064.291)</u>	<u>(6.255.738.039)</u>

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	6.111.031.277	4.901.382.630
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.589.812.356	1.146.505.078
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.509.967.820	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	1.539.274.400	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(29.306.580)	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.339.530.764	732.133.163
140	IV. Hàng tồn kho	339.818.289	1.836.037.498
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	1.331.902.048	1.186.706.891
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	34.799.470.560	30.584.327.717
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	1.237.500.000	1.237.500.000
220	II. Tài sản cố định	7.879.466.508	8.439.635.901
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	25.681.653.012	20.907.191.816
260	VI. Tài sản dài hạn khác	851.040	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	851.040	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	40.910.501.837	35.485.710.347
Mã số	NGUỒN VỐN	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ	1.767.051.445	1.509.445.865
310	I. Nợ ngắn hạn	1.767.051.445	1.509.445.865
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	39.143.450.392	33.976.264.482
410	I. Vốn chủ sở hữu	39.143.450.392	33.976.264.482
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	40.910.501.837	35.485.710.347

Phụ lục 02: Báo cáo tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	31/12/2021 VND	01/01/2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
11	4. Giá vốn hàng bán	-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	237.588.467	11.720.582
25	8. Chi phí bán hàng	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	505.385.215	478.546.900
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(267.796.748)	(466.826.318)
31	11. Thu nhập khác	2.289	189.240.642
32	12. Chi phí khác	33.796.837	20.092.837
40	13. Lợi nhuận khác	(33.794.548)	169.147.805
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(301.591.296)	(297.678.513)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	(301.591.296)	(297.678.513)

