

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ DẦU KHÍ  
*Địa chỉ: số 12 Tân Trào – Phường Tân Phú – Quận 7 – TP HCM*  
๓๓๓๓๓๓

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2021**

**THÁNG 12 NĂM 2021**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>934.114.215.465</b>	<b>877.511.330.371</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>210.211.915.842</b>	<b>23.044.463.651</b>
1. Tiền	111		202.816.758.812	8.544.463.651
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.395.157.030	14.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>27.726.430.029</b>	<b>157.526.430.029</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		27.726.430.029	157.526.430.029
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>571.422.731.393</b>	<b>527.275.241.409</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	220.298.522.803	185.196.160.507
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.770.695.789	2.960.445.588
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	350.950.939.785	343.716.062.298
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.597.426.984)	(4.597.426.984)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>96.294.503.677</b>	<b>148.935.490.098</b>
1. Hàng tồn kho	141		96.294.503.677	148.935.490.098
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>28.458.634.524</b>	<b>20.729.705.184</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	82.916.250	17.392.786
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.166.628.972	6.502.288.374
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6	14.209.089.302	14.210.024.024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>271.024.014.122</b>	<b>271.307.126.580</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>76.428.778.072</b>	<b>76.428.778.072</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	76.428.778.072	76.428.778.072
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.3	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>99.229.717.382</b>	<b>102.062.381.614</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	85.226.750.689	87.660.685.041
- Nguyên giá	222		110.515.332.433	110.422.156.433
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25.288.581.744)	(22.761.471.392)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	14.002.966.693	14.401.696.573
- Nguyên giá	228		17.807.600.782	17.807.600.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.804.634.089)	(3.405.904.209)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>89.172.464.732</b>	<b>91.693.604.714</b>
- Nguyên giá	231		107.065.178.310	107.065.178.310
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.892.713.578)	(15.371.573.596)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.076.227.369</b>	<b>1.041.981.818</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.076.227.369	1.041.981.818
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>260</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>116.826.567</b>	<b>80.380.362</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	116.826.567	80.380.362
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.205.138.229.587</b>	<b>1.148.818.456.951</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>442.682.868.360</b>	<b>416.227.213.890</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>424.860.517.835</b>	<b>398.568.412.145</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	127.895.273.256	97.469.262.822
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.846.390.766	5.544.388.806
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	77.709.992	2.498.877.570
4. Phải trả người lao động	314		1.536.208.112	123.808.212
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		100.147.816.968	100.111.357.531
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		509.337.122	762.530.324
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12a	191.847.781.619	192.058.186.880
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>17.822.350.525</b>	<b>17.658.801.745</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.128.798.835	5.473.831.957
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.12b	12.693.551.690	12.184.969.788
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.13</b>	<b>762.455.361.227</b>	<b>732.591.243.061</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>750.311.471.241</b>	<b>721.511.573.997</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2. Cổ phiếu quỹ	414		(7.866.485.920)	(7.866.485.920)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.458.924.626	23.458.924.626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(265.280.967.465)	(294.080.864.709)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(294.080.864.709)	(296.535.932.029)
-LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.799.897.244	2.455.067.320
<b>II. Lợi ích cổ đông không kiểm soát</b>	<b>429</b>	<b>V.13e</b>	<b>12.143.889.986</b>	<b>11.079.669.064</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.205.138.229.587</b>	<b>1.148.818.456.951</b>

Người lập biểu



Từ Trúc Phương

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2021

Kế toán trưởng




Trương Tuấn Thành

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phú Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 4 Năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	T/mình	Quý 4-2021	Quý 4-2020	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	34.516.188.827	14.103.911.992	97.991.061.947	49.934.072.612
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	34.516.188.827	14.103.911.992	97.991.061.947	49.934.072.612
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	17.795.647.065	12.307.076.818	61.004.028.736	42.015.872.506
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.5	16.720.541.762	1.796.835.174	36.987.033.211	7.918.200.106
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	2.798.843.445	3.046.470.942	12.024.204.218	13.832.263.476
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	-	-	-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	VI.6	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6	70.688.000	2.636.364	213.834.891	2.636.364
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.156.982.443	6.126.771.769	25.402.614.788	20.505.806.504
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	VI.7	11.291.714.764	(1.286.102.017)	23.394.787.750	1.242.020.714
11. Thu nhập khác	31	VI.7	-	361.284.277	6.715.263.303	1.043.905.240
12. Chi phí khác	32	VI.8	125.000.000	44.233.769	245.932.887	274.765.412
13. Lợi nhuận khác	40	VI.8	(125.000.000)	317.050.508	6.469.330.416	769.139.828
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.9	11.166.714.764	(969.051.509)	29.864.118.166	2.011.160.542
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.9	11.166.714.764	(969.051.509)	29.864.118.166	2.011.160.542
Phân bổ cho:						
- Cổ đông không kiểm soát	61		1.331.430.878	(185.359.120)	1.064.220.922	(408.958.169)
- Cổ đông của Công ty mẹ	62		9.835.283.886	(783.692.389)	28.799.897.244	2.420.118.711
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		99	(8)	291	24

Người lập biểu

Từ Trúc Phương

Kế toán trưởng

Trương Tuấn Thành

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phú Hùng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý 4 Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế 2021	Lũy kế 2020
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	29.864.118.166	2.980.212.051
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.446.980.214	3.947.291.036
- Các khoản dự phòng	03	-	49.652.529
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.024.204.218)	(10.785.792.534)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	23.286.894.162	(3.808.636.918)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(64.277.055.255)	(31.717.469.973)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	52.640.986.421	3.792.786.532
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	26.565.482.540	6.431.439.874
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(101.969.669)	44.147.996
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	38.114.338.199	(25.257.732.489)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(5.215.246.101)	(2.123.728.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(246.727.091.983)	(234.160.049.050)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	376.527.091.983	259.875.117.678
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	24.490.363.613	9.633.936.496
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	149.075.117.512	33.225.276.724
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.003.520)	(13.077.890)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	(22.003.520)	(13.077.890)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	187.167.452.191	7.954.466.345
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23.044.463.651	48.575.455.830
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	210.211.915.842	56.529.922.175

Người lập biểu

Kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Từ Trúc Phượng

Trương Tuấn Thành

Nguyễn Phú Hùng

TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2021





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Ban Quản Lý Dự án các công trình xây dựng Phía Nam theo Nghị quyết số 2892/NQ-DK ngày 24/05/2007 và Nghị quyết số 3133/NQ-DKVN ngày 31/08/2007 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dầu khí Việt Nam. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008269 ngày 29 tháng 10 năm 2007, và các giấy đăng ký kinh doanh sửa đổi do Sở kế hoạch và đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty con được hợp nhất:

Tên	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Mỹ Phú	Kinh doanh Bất động sản	175.000.000.000	89,90%	90,16%

2. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Thương mại và Dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu đô thị mới, văn phòng, cảng biển và cảng sông;
- Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý các dự án đầu tư, tư vấn giám sát;
- Kinh doanh bất động sản;
- Mua bán vật tư, thiết bị ngành xây dựng;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh khách sạn;
- Sản giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý và khai thác bất động sản.

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

#### 2. 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 hiện hành đang áp dụng.



### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty mẹ kiểm soát. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty được đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng thống nhất tại Công ty mẹ và công ty con. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty mẹ và công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ các cổ đông thiểu số phải gánh chịu vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được ghi giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi các cổ đông này có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

### 2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 3 năm.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc kỳ.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

### 4. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi



phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

**5. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	06-50 năm
Phương tiện vận tải	04-08 năm
Thiết bị văn phòng	03-05 năm
Phần mềm vi tính	03 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng đất.

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư 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.



**8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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”.

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Công cụ dụng cụ và thiết bị quản lý xuất dùng có giá trị lớn được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**11. Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

***Doanh thu bán hàng***

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được CP 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 và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác”. Theo đó doanh thu và giá vốn kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao cho người mua.

#### *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.

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.

### **13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

### **15. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.



## 16. Công cụ tài chính

### Ghi nhận ban đầu

#### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## 17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên 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 kinh doanh.

5284  
NG T  
PHÁ  
HẠ  
Ô T  
KI  
10



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	881.943.563	496.742.055
Tiền gửi ngân hàng	201.934.815.249	8.047.721.596
Các khoản tương đương tiền (*)	7.395.157.030	14.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>210.211.915.842</b>	<b>23.044.463.651</b>
2 Phải thu của khách hàng	31/12/2021	01/01/2021
2a <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	VND	VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>4.568.339.443</i>	<i>4.568.339.443</i>
Công ty CP Xây Lắp Đường ống Bể chứa Dầu Khí (PVC-PT)	4.497.650.671	4.497.650.671
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	70.688.772	70.688.772
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>215.730.183.360</i>	<i>180.627.821.064</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim <sup>(i)</sup>	127.580.919.313	93.342.282.949
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh <sup>(ii)</sup>	47.272.960.000	47.272.960.000
Các khách hàng khác	40.876.304.047	40.012.578.115
<b>Cộng</b>	<b>220.298.522.803</b>	<b>185.196.160.507</b>

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim (gọi tắt là “Sao Kim”) thể hiện doanh thu phải thu liên quan đến dịch vụ quản lý của tòa nhà Petroland được quy định tại Hợp đồng số 03/2017/CCDVQLVH-SK ngày 20 tháng 02 năm 2017. Số dư phải thu này sẽ được căn trừ với khoản phải trả (xem thuyết minh số V.13) sau khi vụ kiện kinh doanh thương mại giữa Công ty và Sao Kim được giải quyết.

(ii) Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Đất Xanh”) thể hiện số tiền còn phải thu Đất Xanh theo tiến độ thanh toán liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 267/HĐCN.PETROLAND-DXG ký ngày 01 tháng 11 năm 2016, Phụ lục 01 ký ngày 19 tháng 4 năm 2017 và Phụ lục 02 ký ngày 12 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty mẹ và Đất Xanh về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty mẹ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi chung là “Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long”) trong đó bao gồm số tiền chuyển nhượng của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) (gọi tắt là “Vũ Anh”), cổ đông còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long (gọi tắt là “Petroland Thăng Long”) ủy quyền cho Công ty mẹ thu hộ. Khoản phải thu này sẽ được Đất Xanh thanh toán khi:

- Petroland Thăng Long nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500;
- Hoàn thành bồi thường 100% diện tích khu đất và xác nhận hoàn tất bồi thường của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

<b>2b Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.606.905.000</i>	<i>1.606.905.000</i>
Công ty CP Phân Bón Dầu Khí Cà Mau	1.606.905.000	1.606.905.000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>74.821.873.072</i>	<i>74.821.873.072</i>
Tổng Công ty Thăm Dò Khai Thác Dầu Khí	21.742.349.200	21.742.349.200
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	4.991.026.528	4.991.026.528
Các khách hàng khác	48.088.497.344	48.088.497.344
<b>Cộng</b>	<b>76.428.778.072</b>	<b>76.428.778.072</b>
<b>3 Phải thu khác</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Anh Minh (*)	61.331.801.667	61.331.801.667
Công ty CP Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	15.282.041.213	15.282.041.213
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	54.931.144.655	54.931.144.655
Công ty CP Xây Lắp Đường Ống Bể Chứa Dầu Khí	9.160.441.947	9.160.441.947
- Lãi phạt chậm thanh toán	8.045.471.465	8.045.471.465
Công ty CP Đầu tư Dầu khí Thăng Long	147.494.400.000	147.494.400.000
Công ty Cổ Phần Vạn Khởi Thành	36.000.000.000	36.000.000.000
Tổng công ty Dầu Việt Nam- các khoản chi hộ	17.498.394	17.498.394
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Dịch Vụ Sao Kim	6.505.906.783	6.503.206.783
Lãi có kỳ hạn dự thu	1.239.087.853	1.505.363.230
Tạm ứng		1.230.179.845
Các ký quỹ ngắn hạn		60.500.000
Các đối tượng khác	18.988.617.273	11.490.164.409
<b>Cộng</b>	<b>350.950.939.785</b>	<b>343.716.062.298</b>

(\*\*) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long thể hiện khoản vốn góp bổ sung vào Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long của Công ty và Anh Minh. Theo Hợp đồng chuyển nhượng Petroland Thăng Long, Số tiền này dùng để thanh toán Các khoản gồm: tiền sử dụng đất, thuế, nghĩa vụ tài chính,... liên quan đến khu đất dự án. Khoản này sẽ được hai bên Petroland & Đất Xanh quyết toán lại sau khi có Biên nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận cho khu đất. Và khoản này cũng sẽ được Petroland quyết toán lại với Công ty Anh Minh.

<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
*Công cụ, dụng cụ	239.094.713	133.995.212
*Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	38.152.249.029	38.010.019.029

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

*Trong đó:*

<i>Chung cư Mỹ Phú</i>	38.019.545.629	37.877.315.629
<i>Các công trình tư vấn quản lý dự án</i>	132.703.400	132.703.400
*Hàng hóa	57.903.159.935	110.791.475.857
<b>Cộng hàng tồn kho</b>	<b>96.294.503.677</b>	<b>148.935.490.098</b>

<b>5. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	82.916.250	17.392.786
Chi phí trả trước dài hạn	116.826.567	80.380.362
<b>Cộng</b>	<b>199.742.817</b>	<b>97.773.148</b>

<b>6. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	14.209.089.302	14.209.089.302
Thuế thu nhập cá nhân	-	934.722
Các khoản khác phải thu nhà nước	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.209.089.302</b>	<b>14.210.024.024</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>				<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm	105.565.750.605	3.487.150.036	1.369.255.792	110.422.156.433
Số tăng trong kỳ	-	-	93.176.000	93.176.000
- <i>Mua sắm mới</i>			93.176.000	93.176.000
- <i>Tăng khác</i>			-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
- <i>Giảm khác</i>			-	-
Số dư cuối kỳ	105.565.750.605	3.487.150.036	1.462.431.792	110.515.332.433
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	19.980.829.827	1.562.521.175	1.218.120.390	22.761.471.392
Số tăng trong kỳ	2.238.581.784	265.466.052	23.062.516	2.527.110.352
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	2.238.581.784	265.466.052	23.062.516	2.527.110.352
- <i>Tăng khác</i>			-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
- <i>Giảm khác</i>			-	-
Số dư cuối kỳ	22.219.411.611	1.827.987.227	1.241.182.906	25.288.581.744
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	85.584.920.778	1.924.628.861	151.135.402	87.660.685.041
Tại ngày cuối kỳ	<b>83.346.338.994</b>	<b>1.659.162.809</b>	<b>221.248.886</b>	<b>85.226.750.689</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	17.277.352.782	530.248.000	17.807.600.782
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	17.277.352.782	530.248.000	17.807.600.782
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.957.789.542	448.114.667	3.405.904.209
Tăng trong kỳ	374.729.880	24.000.000	398.729.880
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	374.729.880	24.000.000	398.729.880
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.332.519.422	472.114.667	3.804.634.089
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	14.319.563.240	82.133.333	14.401.696.573
Tại ngày cuối kỳ	13.944.833.360	58.133.333	14.002.966.693

**9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	97.115.425.669	9.949.752.641	107.065.178.310
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	97.115.425.669	9.949.752.641	107.065.178.310
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	14.268.400.181	1.103.173.415	15.371.573.596
Tăng trong kỳ	2.285.642.874	235.497.108	2.521.139.982
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	2.285.642.874	235.497.108	2.521.139.982
- <i>Tăng khác</i>	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	16.554.043.055	1.338.670.523	17.892.713.578
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	82.847.025.488	8.846.579.226	91.693.604.714
Tại ngày cuối kỳ	80.561.382.614	8.611.082.118	89.172.464.732



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

10 Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	13.495.679.852	13.495.679.852
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (PVC-SG)	8.949.755.062	8.949.755.062
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	4.545.924.790	4.545.924.790
Phải trả các nhà cung cấp khác	114.399.593.404	83.973.582.970
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim <sup>(i)</sup>	112.500.000.000	82.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.899.593.404	1.473.582.970
<b>Cộng</b>	<b>127.895.273.256</b>	<b>97.469.262.822</b>

- (i) Khoản phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Sao Kim sẽ được cân trừ với khoản phải thu sau khi hai bên thống nhất biên bản cân trừ công nợ (xem thuyết minh số V.2a).  
Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

11 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.466.818.284
Thuế TNCN	77.709.992	32.059.286
Thuế khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>77.709.992</b>	<b>2.498.877.570</b>

12 Các khoản phải trả, phải nộp khác	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a Ngắn hạn</b>		
Quỹ bảo trì DA Phú Mỹ Hưng (Q.7)	11.019.874.359	11.842.163.832
Quỹ bảo trì DA Petroland (Q.2)	3.082.641.724	3.082.641.724
Quỹ bảo trì DA Mỹ Phú (Q.7)	6.899.081.760	6.899.081.760
Cổ tức phải trả	2.203.375.740	2.224.655.740
Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Anh Minh (*)	158.268.480.000	158.268.480.000
Phải trả khác	10.374.328.036	9.741.163.824
<b>Cộng</b>	<b>191.847.781.619</b>	<b>192.058.186.880</b>

(\*) Khoản phải trả Công ty Anh Minh (trước đây là Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vũ Anh) thể hiện giá trị còn phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư và giá trị chuyển nhượng cổ phần của Anh Minh đã ủy quyền cho Công ty thu hộ từ Đất Xanh. Khoản này sẽ được thanh quyết toán sau khi có Biên nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận cho khu đất và sau khi Petroland với Đất Xanh quyết toán Các khoản chi nằm trong giá chuyển nhượng gồm: tiền sử dụng đất, thuế, nghĩa vụ tài chính,... liên quan đến khu đất dự án.

<b>b Dài hạn</b>		
Phải trả Tập đoàn Dầu khí Việt Nam về cổ phần hoá	10.850.000.327	10.850.000.327
Phải trả dài hạn khác	1.843.551.363	1.334.969.461
<b>Cộng</b>	<b>12.693.551.690</b>	<b>12.184.969.788</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

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

	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư đầu năm nay	-7.866.485.920	23.458.924.626	-294.080.864.709	721.511.573.997
Lãi/(lỗ) trong kỳ			28.799.897.244	28.799.897.244
Số dư cuối kỳ	-7.866.485.920	23.458.924.626	-265.280.967.465	750.311.471.241

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND	TL %	VND	TL %
- Vốn góp cổ phần				
TCT CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	0,00%	360.146.300.000	36,01%
Cổ đông Trần Thị Ngọc Cu	-	0,00%	55.000.000.000	5,50%
Cổ đông Đoàn Văn Đức	-	0,00%	55.000.000.000	5,50%
Cổ đông Trần Thị Hương	-	0,00%	90.300.000.000	9,03%
Cổ đông Đỗ Thị Hiền	239.648.200.000	23,96%	162.624.200.000	16,26%
Cổ đông Nguyễn Văn Vinh	200.838.400.000	20,08%	98.339.100.000	9,83%
Cổ đông Lê Thị Tư	85.160.000.000	8,52%	-	0,00%
Cổ đông Lê Văn Thăng	85.150.000.000	8,52%	-	0,00%
Công ty DV và đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Phương Nam	52.860.000.000	5,29%	-	0,00%
Các đối tượng khác	336.343.400.000	33,63%	178.590.400.000	17,86%
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.134.920	1.134.920
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.134.920	1.134.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	98.865.080	98.865.080
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	98.865.080	98.865.080

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng / cổ phiếu

e) Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con.

Lợi ích của công đồng thiểu số được xác định như sau:

	Vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông thiểu số
Tại ngày 01/01/2021	17.163.000.000	-6.083.330.936	11.079.669.064
Tăng trong kỳ		1.064.220.922	1.064.220.922
Giảm trong kỳ		-	-
Tại ngày 31/12/21	17.163.000.000	-5.019.110.014	12.143.889.986 /

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>34.516.188.827</b>	<b>14.103.911.992</b>
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	24.267.223.992	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.248.964.835	14.103.911.992
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Chiết khấu bán hàng		
Hàng bán bị trả lại		
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>34.516.188.827</b>	<b>14.103.911.992</b>
Doanh thu thuần hoạt động kinh doanh bất động sản	24.267.223.992	-
Doanh thu thuần dịch vụ	10.248.964.835	14.103.911.992
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4 năm 2021 VND</b>	<b>Quý 4 năm 2020 VND</b>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	8.628.153.720	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.167.493.345	12.307.076.818
<b>Cộng</b>	<b>17.795.647.065</b>	<b>12.307.076.818</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4 năm 2021 VND</b>	<b>Quý 4 năm 2020 VND</b>
Lãi tiền gửi	2.798.843.445	3.046.470.942
<b>Cộng</b>	<b>2.798.843.445</b>	<b>3.046.470.942</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4 năm 2021 VND</b>	<b>Quý 4 năm 2020 VND</b>
Chi phí lãi vay	-	-
Khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 4 năm 2021 VND</b>	<b>Quý 4 năm 2020 VND</b>



7. Thu nhập khác	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định		-
Thu từ chi hộ tiền điện nước cho bên thuê		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	3.777.420
Các khoản thu nhập khác	-	357.506.857
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>361.284.277</b>

  

8. Chi phí khác	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Chi phí khác	125.000.000	44.233.769
<b>Cộng</b>	<b>125.000.000</b>	<b>44.233.769</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Kết quả kinh doanh quý 4 năm 2021 Công ty có lãi, tuy nhiên công ty có lỗ được trừ từ các năm trước chuyển sang nên không phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ.

**C.TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG & ĐÔ THỊ DẦU KHÍ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 12 Tân Trào, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Đơn vị tính: VND

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải thu
Tổng Công ty Dầu Việt Nam	Cổ đông	Chuyển nhượng văn phòng	4.991.026.528
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị phải trả
Tập đoàn Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ của PVC	Cổ phần hóa	10.850.000.327

**2. Lương/thù lao Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ:**

	Quý 4 năm 2021 VND	Quý 4 năm 2020 VND
<b>Lương/thù lao Hội đồng quản trị và Ban giám đốc</b>		
Nguyễn Tấn Thụ	316.137.700	-
Nguyễn Trung Trí	18.000.000	15.000.000
Nguyễn Phú Hùng	234.236.800	
Nguyễn Quang Hưng	18.000.000	134.200.000
Đoàn Hữu Trắc	-	12.000.000
Trần Ngọc Lâm	-	12.000.000
Hà Quang Ấn	-	12.000.000
Dương Văn Việt	18.000.000	
Nguyễn Tuấn Anh	18.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>622.374.500</b>	<b>185.200.000</b>
<b>Lương/thù lao Ban kiểm soát</b>		
Từ Thị Vy Uyên	144.538.500	91.640.000
Vũ Thị Châm	-	6.000.000
Phạm Thị Lan Phương	-	6.000.000
Hà Quang Ấn	9.000.000	
Nguyễn Trọng Tín	9.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>162.538.500</b>	<b>103.640.000</b>

**3. Công cụ tài chính**

a/ Các loại công cụ tài chính	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương tiền	210.211.915.842	23.044.463.651



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Phải thu khách hàng và phải thu khác	647.678.240.660	605.341.000.877
<b>Cộng</b>	<b>857.890.156.502</b>	<b>628.385.464.528</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	329.515.323.609	298.969.367.874
Chi phí phải trả	100.708.090.006	100.111.357.531
Nhận ký quỹ, ký cược	2.891.871.616	2.743.051.616
<b>Cộng</b>	<b>433.115.285.231</b>	<b>401.823.777.021</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành của chế độ kế toán Việt Nam chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính

**b/ Quản lý Rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

***Rủi ro lãi suất***

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết với các ngân hàng. Rủi ro này sẽ được công ty quản bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất thả nổi.

***Rủi ro về thị giá***

Công ty chịu rủi ro về thị giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh thương mại mà cho mục đích chiến lược lâu dài.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

***Phải thu khách hàng***

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

***Tiền gửi ngân hàng***

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

### Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức độ có thể được kiểm soát đối với số vốn mà công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm. Chính sách của công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn của công ty.

### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

#### 4. Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2021 so với cùng kỳ năm 2020

Thực hiện thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty xin giải trình kết quả kinh doanh quý 4 - Do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp đã ảnh hưởng tới hoạt động cho thuê văn phòng của công ty, lãi suất tiền gửi giảm,... dẫn đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng còn nhiều khó khăn. Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4 năm 2021 đã tăng so với cùng kỳ năm 2020 phần lớn là do doanh thu hoạt động tài chính từ việc đầu tư vào công ty con dẫn đến kết quả kinh doanh Quý 4 năm 2021 lãi 11,167 tỷ đồng chênh lệch 12,136 tỷ đồng so với cùng kỳ.

Người lập biểu

Từ Trúc Phượng

Kế toán trưởng

Trương Tuấn Thành

Tổng Giám đốc

Nguyễn Phú Hùng



TP.HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2021