

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP  
DẦU KHÍ LONG SƠN**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**

Lầu 3, tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SON

Lầu 3, tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007.

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019 là 827.222.120.000 VND (*Bằng chữ: Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM (tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội). Mã cổ phiếu: PXL

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
Ông Lê Công Trung	Thành viên
Ông Đặng Việt Hưng	Thành viên độc lập
Ông Trần Ngọc Hưng	Thành viên độc lập

##### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đăng Thanh	Trưởng ban
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Chuyên	Phó Tổng Giám đốc (Nghỉ hưu từ ngày 01/4/2021)

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Công Trung**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

Số: 98/2022/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, được lập ngày 29/3/2022 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. 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 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. 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 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 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.

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**

Như trình bày tại thuyết minh số 5.3, 5.4 và 5.5 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu khách hàng với số tiền 8.446.289.699 VND, trả trước cho người bán với số tiền 450.000.000 VND và các khoản phải thu khác với số tiền là 86.596.380.479 VND. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của các khoản công nợ trên tại ngày 31/12/2021 và 31/12/2020. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi hay điều chỉnh các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 hay không.

Công ty đã điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 về việc điều chỉnh giảm doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với khoản lãi thoái vốn đầu tư vào dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 với số tiền 9.765.000.000 VND là chưa phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính và các sai sót. Theo đó, khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác” và khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021 đang được trình bày thấp hơn số tiền 9.765.000.000 VND (Tại ngày 31/12/2020: 9.765.000.000 VND).

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.5 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Khoản công nợ phải thu từ chuyên nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 (nay là Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An) được thanh toán thông qua Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí (“PVC”). Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí (“PVC”) để Công ty thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



**Bùi Thị Thúy**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2022

**Lưu Minh Tới**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2022

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>485.346.863.251</b>	<b>532.708.479.360</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.710.546.144</b>	<b>1.815.929.182</b>
1. Tiền	111		1.710.546.144	1.815.929.182
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>25.750.000.000</b>	<b>31.975.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25.750.000.000	31.975.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>90.750.553.842</b>	<b>75.175.783.391</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	25.292.831.081	31.134.350.553
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	852.425.000	952.425.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	67.046.832.006	45.530.542.083
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(2.441.534.245)	(2.441.534.245)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>356.415.903.838</b>	<b>413.123.185.603</b>
1. Hàng tồn kho	141		356.415.903.838	413.123.185.603
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.719.859.427</b>	<b>10.618.581.184</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.716.859.427	10.618.581.184
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	3.000.000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>388.230.056.168</b>	<b>335.580.619.648</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>128.243.258.499</b>	<b>156.058.034.395</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	128.243.258.499	156.058.034.395
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.396.542.765</b>	<b>4.072.139.833</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	3.396.542.765	4.072.139.833
- Nguyên giá	222		6.223.436.594	6.223.436.594
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.826.893.829)	(2.151.296.761)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		41.782.000	41.782.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(41.782.000)	(41.782.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>65.686.644.789</b>	<b>-</b>
1. Nguyên giá	231		68.423.588.321	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.736.943.532)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>34.899.377.365</b>	<b>24.593.293.070</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	34.899.377.365	24.593.293.070
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>144.677.918.962</b>	<b>138.081.921.218</b>
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		185.287.750.000	185.287.750.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.882.391.454	67.882.391.454
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(108.492.222.492)	(115.088.220.236)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.326.313.788</b>	<b>12.775.231.132</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	11.326.313.788	12.775.231.132
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>873.576.919.419</b>	<b>868.289.099.008</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>50.205.385.224</b>	<b>59.468.946.201</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.205.385.224</b>	<b>59.468.946.201</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	322.408.863	325.341.608
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.798.077.821	1.842.395.703
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	461.270.350	34.993.711
4. Phải trả người lao động	314		776.679.621	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	640.321.642	10.722.456.281
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	899.279.727	888.286.930
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	45.307.347.200	45.655.471.968
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>823.371.534.195</b>	<b>808.820.152.807</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.20</b>	<b>823.371.534.195</b>	<b>808.820.152.807</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		827.222.120.000	827.222.120.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		827.222.120.000	827.222.120.000
2. Cổ phiếu quỹ	415		(735.703.081)	(735.703.081)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.264.138.227	12.264.138.227
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		949.808.972	949.808.972
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(16.328.829.923)	(30.880.211.311)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		(30.880.211.311)	(39.059.285.478)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.551.381.388	8.179.074.167
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>873.576.919.419</b>	<b>868.289.099.008</b>

Người lập biểu

Lê Thị Kim Anh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc

Lê Công Trung





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	4.820.572.917	1.412.760.107
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	735.567.716
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	10	6.3	4.820.572.917	677.192.391
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	2.894.124.641	991.604.117
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	20		1.926.448.276	(314.411.726)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	12.617.054.794	17.027.111.216
7. Chi phí tài chính	22	6.6	(6.573.316.954)	1.378.980.086
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	699.833.792
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	272.644.981	223.256.742
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	5.554.002.739	6.483.972.347
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	30		15.290.172.304	8.626.490.315
11. Thu nhập khác	31	6.8	-	78.433.853
12. Chi phí khác	32	6.8	295.400.000	525.850.001
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	40	6.8	(295.400.000)	(447.416.148)
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	50		14.994.772.304	8.179.074.167
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	443.390.916	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	60		14.551.381.388	8.179.074.167
18. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	6.11	176	99

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Anh



Phạm Quang Tùng



Lê Công Trung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.994.772.304	8.179.074.167
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		3.412.540.600	646.572.506
- Các khoản dự phòng	03		(6.595.997.744)	819.146.294
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.032.594.426)	(3.833.807.220)
- Chi phí lãi vay	06		-	699.833.792
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		10.778.720.734	6.510.819.539
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11.949.994.517	1.418.688.906
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.716.306.556)	(13.044.269.087)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(18.623.121.323)	(7.128.840.014)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.448.917.344	1.344.342.696
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1.558.158.257)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.161.795.284)	(12.457.416.217)
<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		(1.350.132.965)	(2.188.618.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.710.000.000)	(57.430.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		41.935.000.000	140.845.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.221.327.111	3.833.807.220
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.096.194.146	85.060.189.038
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(71.392.750.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.781.900)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(39.781.900)	(71.392.750.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(105.383.038)	1.210.022.821
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.815.929.182	605.906.361
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	1.710.546.144	1.815.929.182

Người lập biểu

Lê Thị Kim Anh

Kế toán trưởng

Phạm Quang Tùng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc

Lê Công Trung



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí IDICO Long Sơn được thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000409 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 09/8/2007.

Ngày 25/7/2011 Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/7/2011.

Ngày 20/6/2019, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500811001 thay đổi lần thứ 8 ngày 20/6/2019 là 827.222.120.000 VND (*Bằng chữ: Tám trăm hai mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LONG SON PETROLEUM INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: LONG SON PIC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch trên sàn UpCOM - tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: PXL

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 24 người (tại ngày 31/12/2020 là 27 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống); Xây dựng công trình thủy lợi; Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước; Xây dựng công trình đường ống cấp- thoát nước; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị; Trang trí nội, ngoại thất công trình; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan trong khu công nghiệp, khu đô thị; Kinh doanh dịch vụ cảng và bến cảng. Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng thay thế; Kinh doanh vật tư, máy móc, thiết bị ngành công nghiệp, dầu khí, khai khoáng, lâm nghiệp, nông nghiệp và xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh bất động sản.

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Tầng 5, phòng 502, số 60 Lê Trung Nghĩa, phường 12, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Tòa nhà 33, đường Hai Bà Trưng, phường Lê Hồng Phong, tỉnh Quảng Ngãi	Xây lắp, Đầu tư xây dựng	46,86%	46,86%	46,86%

**1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

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 kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu).

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

*Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác*

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

*Các khoản đầu tư khác:* Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư*

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-10
Thiết bị văn phòng	03

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao trong 25 năm.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

***Công ty là bên góp vốn***

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản góp vào BCC được ghi nhận như một khoản công nợ phải thu trên Báo cáo tài chính.

Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Nam Long đầu tư Dự án khu dân cư Nam Long tại xã Long Hòa, huyện Cần Đước, tỉnh Long An theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHTKD/NL-PIVLS ngày 25/10/2010. Công ty giao cho Công ty TNHH Nam Long thực hiện toàn bộ công tác đầu tư, xây dựng dự án theo đúng quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật và nhận lại diện tích đất nền thương phẩm với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và mẫu thiết kế các loại nhà ở. Tổng diện tích đất nền thương phẩm Công ty được nhận là 8.791,99 m<sup>2</sup> (tương đương 108 nền) chiếm khoảng 34,649% tổng diện tích đất nền của dự án.

Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Siêu Thành để đầu tư dự án Chung cư Nam An tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/2017/ST-DK.IDICO ngày 04/5/2017. Công ty góp vốn bằng tiền với số tiền 8.000.000.000 VND. Thời hạn góp vốn là 03 năm. Việc quản lý, tổ chức kế toán và nghĩa vụ tài chính được thực hiện bởi Công ty TNHH Siêu Thành. Phân chia lợi nhuận cố định hằng năm là 13%/năm trên số tiền góp vốn.

Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc để đầu tư dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010. Công ty góp vốn bằng tiền với số tiền 15.000.000.000 VND. Thời hạn góp vốn là 03 năm. Việc quản lý, tổ chức kế toán và nghĩa vụ tài chính được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc. Phân chia lợi nhuận cố định hằng năm.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 12 tháng.

***Tiền thuê văn phòng trả trước***

Tiền thuê văn phòng trả trước thể hiện khoản tiền thuê đã trả cho phần diện tích Công ty đang sử dụng. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (15 năm).

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay: Trích trước theo lãi suất vay trong hợp đồng vay và thời gian vay.
- Chi phí tiền lương: Trích trước theo quy chế tiền lương.
- Chi phí khác: Trích trước trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong năm phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**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.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu dịch vụ cho thuê tài sản hoạt động và doanh thu bán điện.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

***Doanh thu bán điện***

Doanh thu bán điện được xác định và ghi nhận dựa trên sản lượng điện (xác định theo chỉ số trên công tơ điện) và giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Hàng bán bị trả lại; Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của hoạt động cho thuê tài sản hoạt động và hoạt động bán điện, bao gồm chi khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê và chi phí khấu hao tài sản cố định hữu hình.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm lãi chậm thanh toán dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	876.982.663	943.960.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	833.563.481	871.968.641
<b>Tổng</b>	<b>1.710.546.144</b>	<b>1.815.929.182</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	-	-	4.380.000.000	4.380.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu	-	-	12.440.000.000	12.440.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	-	-	13.155.000.000	13.155.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh (i)	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh (i)	18.750.000.000	18.750.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>25.750.000.000</b>	<b>25.750.000.000</b>	<b>31.975.000.000</b>	<b>31.975.000.000</b>

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,7%/năm

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)****b) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>185.287.750.000</b>		<b>185.287.750.000</b>	
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (ii)	20%	20%	14.000.000.000	6.722.826.964	14.000.000.000	(48.274.233.766)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (ii) (*)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	6.722.826.964	171.287.750.000	(14.000.000.000)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>			<b>67.882.391.454</b>		<b>67.882.391.454</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	8,14%	8,14%	28.500.000.000	6.722.826.964	28.500.000.000	(34.274.233.766)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (ii)	7,33%	7,33%	11.000.000.000	6.722.826.964	11.000.000.000	(66.813.986.470)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)	14,94%	14,94%	28.382.391.454	28.382.391.454	28.382.391.454	(27.431.595.016)
<b>Tổng</b>			<b>253.170.141.454</b>	<b>6.722.826.964</b>	<b>253.170.141.454</b>	<b>(115.088.220.236)</b>

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày:

- (i) Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty không niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (\*) Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền cho Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) triển khai các công việc để thoái vốn toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn. Phương thức thoái vốn là chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư, thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư và giá chuyển nhượng khởi điểm là 12.415 VND/cổ phần. Đến ngày phát hành báo cáo này, các công việc thoái vốn của Công ty vẫn chưa hoàn tất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia (i)	5.686.145.662	5.686.145.662
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản An Phước Lộc (i)	2.760.144.037	2.760.144.037
Các đối tượng phải thu còn lại	16.846.541.382	22.688.060.854
<b>Tổng</b>	<b>25.292.831.081</b>	<b>31.134.350.553</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)</i>	<i>91.000.000</i>	<i>91.000.000</i>

- (i) Nợ phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Chung cư Khang Gia, các khoản nợ này đã quá hạn thanh toán. Tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này với số tiền là 8.446.289.699 VND (Tại ngày 31/12/2020: 8.446.289.699 VND).

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia (i)	450.000.000	450.000.000
Các đối tượng khác	402.425.000	502.425.000
<b>Tổng</b>	<b>852.425.000</b>	<b>952.425.000</b>

- (i) Trả trước cho người bán liên quan đến hợp đồng môi giới bán căn hộ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia, khoản nợ này đã quá hạn thanh toán. Tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản trả trước cho người bán này.

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>67.046.832.006</b>	<b>2.350.534.245</b>	<b>45.530.542.083</b>	<b>2.350.534.245</b>
Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	14.585.883.539	-	14.585.883.539	-
<i>Phải thu Công ty TNHH Nam Long - Dự án khu dân cư Nam Long (i)</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>-</i>	<i>6.585.883.539</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>-</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu lợi nhuận hợp tác đầu tư được chia	2.210.534.245	2.210.534.245	2.210.534.245	2.210.534.245
<i>Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)</i>	987.000.000	987.000.000	987.000.000	987.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)</i>	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245	1.223.534.245
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	109.650.275	-	298.382.960	-
Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Siêu Thành (ii)	2.795.692.541	-	2.795.692.541	-
Phải thu phí bảo trì các căn hộ chung cư	144.790.652	-	144.790.652	-
Phải thu người lao động	176.000.000	-	216.000.000	-
Tạm ứng	178.935.182	140.000.000	226.627.958	140.000.000
Phải thu tiền đặt cọc mua căn hộ của Công ty Cổ phần VINA Đại Phước	27.297.917.645	-	20.493.198.062	-
Phải thu Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam(PVC)(iv)	17.427.054.187	-	-	-
Phải thu khác	2.120.373.740	-	4.559.432.126	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>128.243.258.499</b>	<b>-</b>	<b>156.058.034.395</b>	<b>-</b>
Phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khôi Thành (iii)	42.825.000.000	-	42.825.000.000	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An (PVNC) (iv)	70.418.258.499	-	98.233.034.395	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>195.290.090.505</b>	<b>2.350.534.245</b>	<b>201.588.576.478</b>	<b>2.350.534.245</b>
<i>Trong đó:</i>				
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>17.210.534.245</b>	<b>2.210.534.245</b>	<b>17.210.534.245</b>	<b>2.210.534.245</b>

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SON**

Lầu 3, tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

- (i) Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHTKD/NL-PIVLS ngày 25/10/2010 với Công ty TNHH Nam Long về việc góp vốn đầu tư vào dự án Khu dân cư Nam Long tại xã Long Hòa, huyện Cần Đước, tỉnh Long An. Theo quy định của Hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty giao cho Công ty TNHH Nam Long thực hiện toàn bộ công tác đầu tư, xây dựng dự án theo đúng quy hoạch và thiết kế được phê duyệt, tuân thủ các quy định của pháp luật và nhận lại diện tích đất nền thương phẩm với hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và mẫu thiết kế các loại nhà ở.

Đến ngày 31/12/2021, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (ii) Nợ phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/2017/ST-DK.IDICO ngày 04/5/2017 với Công ty TNHH Siêu Thành về việc góp vốn đầu tư vào dự án Chung cư Nam An tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng số tiền Công ty đã góp vốn vào dự án là 8.000.000.000 VND. Thời hạn góp vốn là 03 năm. Phân chia lợi nhuận cố định 13%/năm. Đến nay, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đã hết thời hạn, nhưng Công ty TNHH Siêu Thành vẫn chưa hoàn trả lại tiền góp vốn đầu tư và lợi nhuận hợp tác đầu tư theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư.

Ngày 24/3/2021, Công ty đã khởi kiện Công ty TNHH Siêu Thành tại Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2021, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (iii) Thể hiện khoản vốn góp đầu tư của Công ty vào Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình Hiệp tại xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/2010/HĐHTĐT ngày 28/9/2010 giữa ba bên gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Hồng (Nay là Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành “VKT”), Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (“Petroland”). Tỷ lệ góp vốn của các bên lần lượt là 40%; 30%; 30%, các bên thỏa thuận phương thức hợp tác là cùng góp vốn, cùng hợp tác thực hiện và cùng phân chia lợi nhuận, rủi ro theo tỷ lệ góp vốn mà không thành lập pháp nhân. Tổng số vốn đã góp của Công ty là 48.825.000.000 VND.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 29/3/2019 giữa Công ty, VKT và Petroland về việc VKT hoàn trả lại cho Công ty phần vốn góp vào dự án. Đến ngày 31/12/2021, VKT đã thực hoàn trả tiền góp vốn cho Công ty với số tiền là 6.000.000.000 VND, số tiền góp vốn còn lại là 42.825.000.000 VND chưa hoàn trả, VKT xin giãn thời hạn thanh toán do gặp khó khăn về tài chính.

Ngày 13/4/2020, Công ty đã có công văn số 99/CV-TGD gửi VKT thông báo về việc do VKT đã nhiều lần không thực hiện theo cam kết đã thống nhất trong Biên bản thỏa thuận giữa 2 bên về việc hoàn lại phần vốn góp của Công ty. Theo đó, Công ty đã đơn phương chấm dứt Biên bản thỏa thuận hoàn lại phần vốn góp. Theo các điều khoản đã thỏa thuận, Công ty sẽ không hoàn trả lại số tiền đặt cọc của VKT và phần vốn góp của Công ty sẽ giữ nguyên giá trị ban đầu, Công ty sẽ tìm đối tác khác có đủ năng lực tài chính để chuyển nhượng phần vốn góp tại Dự án. Đến ngày 31/12/2021, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (iv) Nợ phải thu liên quan đến liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xi măng Dầu Khí 12.9 (nay là Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An) theo hợp đồng số 29/HĐCN/PIVLS-PVNC ký ngày 19/4/2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu Khí Nghệ An (“PVNC”) với tổng giá trị vốn góp là 104.920.000.000 VND (trương ứng với số lượng cổ phần là 10.000.000 cổ phần).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

Ngày 04/3/2015, PVNC đã thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 28/HĐ-PVNC-VISSAI với Công ty TNHH Tập đoàn Hoàng Phát Vissai (“VISSAI”) về việc chuyển nhượng số lượng cổ phần nói trên với giá trị là 9.219 VND/cổ phần (giá trị chuyển nhượng 92.190.000.000 VND). Phần chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng ký hợp đồng với VISSAI so với số tiền vốn góp ban đầu là 12.730.000.000 VND, PVNC có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty. Đối với số tiền 92.190.000.000 VND thuộc nghĩa vụ của VISSAI, theo Nghị quyết số 139/NQ-XLDK ngày 30/3/2015 của Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (“PVC”) về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của PVC và Công ty. Khoản công nợ này sẽ được thu hồi trong vòng 15 năm, số tiền phải thanh toán một kỳ là 512.158.079 VND, không tính lãi và giải ngân trực tiếp vào tài khoản của PVC để Công ty thu hồi công nợ theo từng lần thanh toán khi VISSAI thanh toán tiền mua cổ phần nói trên.

Căn cứ Biên bản thỏa thuận ngày 24/7/2017 giữa Công ty và PVC, số tiền nhận được từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An sẽ được bù trừ với số tiền lãi phát sinh phải trả đến ngày 26/9/2011 theo hợp đồng vay vốn từ nguồn ủy thác của Tập đoàn Dầu khí Việt Nam tại Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương thông qua PVC. Trong năm 2021, VISSAI đã thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần (tổng số tiền 27.814.775.896 VND) cho PVC, số tiền này được bù trừ với tiền lãi vay ủy thác mà Công ty phải thanh toán cho PVC (với số tiền 10.387.721.709 VND) theo Công văn số 1183/XLDK-TCKT ngày 26/7/2021 của PVC, số tiền còn lại PVC phải thanh toán cho Công ty là 17.427.054.187 VND.

Tại ngày 31/12/2021, số dư phải thu từ VISSAI thông qua PVC là 70.418.258.499 VND, nợ phải thu đã đến đến hạn thu là 54.214.804.399 VND, số dư phải thu trực tiếp từ PVC là 17.427.054.187 VND. Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

- (v) Thể hiện khoản vốn góp theo tiến độ của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh các sản phẩm và dịch vụ của dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc số 56/2010/HĐ/PVC.KBC-PIVLS ngày 04/12/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (“PVC-KBC”). Đến ngày 31/12/2021, dự án trên đã ngừng triển khai, Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

Tại ngày 31/12/2021, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu tiền góp vốn vào dự án Chung cư Nam Long của Công ty TNHH Nam Long, phải thu tiền góp vốn vào dự án Chung cư Nam An của Công ty TNHH Siêu Thành, phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An và phải thu tiền góp vốn vào dự án Khách sạn Dầu khí Kinh Bắc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc với tổng số tiền là 86.596.380.479 VND (Tại ngày 31/12/2020: 83.523.432.005 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>2.441.534.245</b>	<b>-</b>	<b>2.441.534.245</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	987.000.000	-	987.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	1.223.534.245	-	1.223.534.245	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí Ông Trần Mạnh Dũng	91.000.000	-	91.000.000	-
	140.000.000	-	140.000.000	-

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	344.708.784.893	-	401.412.815.366	-
Hàng hóa bất động sản	11.707.118.945	-	11.710.370.237	-
<b>Tổng</b>	<b>356.415.903.838</b>	<b>-</b>	<b>413.123.185.603</b>	<b>-</b>

- (i) Đến ngày 31/12/2021, Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát đã hoàn thành công tác thi công, nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC"), trong đó Công ty là nhà điều hành. Hiện nay, Công ty đang yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông (Chủ đầu tư) khẩn trương thực hiện các thủ tục đóng tiền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất dự án làm cơ sở cấp Giấy chủ quyền cho 180 căn hộ và hơn 5.000 m<sup>2</sup> sân trung tâm thương mại.

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án tương ứng với tiền lãi phát sinh từ số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh căn cứ theo biên bản họp họp danh ngày 27/12/2019 về việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh kể từ ngày 01/01/2020.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.8 Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (i)	11.238.513.489	12.643.327.677
Chi phí chờ phân bổ khác	87.800.299	131.903.455
<b>Tổng</b>	<b>11.326.313.788</b>	<b>12.775.231.132</b>

- (i) Chi phí trả trước là chi phí tiền thuê văn phòng đã trả trước cho 15 năm để thuê Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông tại địa chỉ số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê. Thời hạn thuê đến năm 2030.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.588.482.957	4.464.700.001	170.253.636	6.223.436.594	
Tăng trong năm	-	-	-	-	
Giảm trong năm	-	-	-	-	
Số dư tại ngày 31/12/2021	1.588.482.957	4.464.700.001	170.253.636	6.223.436.594	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	79.424.148	1.952.286.540	119.586.073	2.151.296.761	
Tăng trong năm	79.424.148	561.895.152	34.277.768	675.597.068	
Khấu hao trong năm	79.424.148	561.895.152	34.277.768	675.597.068	
Giảm trong năm	-	-	-	-	
Số dư tại ngày 31/12/2021	158.848.296	2.514.181.692	153.863.841	2.826.893.829	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2021	1.509.058.809	2.512.413.461	50.667.563	4.072.139.833	
Tại ngày 31/12/2021	1.429.634.661	1.950.518.309	16.389.795	3.396.542.765	

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 1.394.708.182 VND (tại ngày 31/12/2020 là 1.350.508.182 VND).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2021	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>41.782.000</b>	<b>41.782.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2021	41.782.000	41.782.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>41.782.000</b>	<b>41.782.000</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2021 là 41.782.000 VND (tại ngày 31/12/2020 là 41.782.000 VND).

**5.11 Bất động sản đầu tư**

	01/01/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2021 VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	-	68.423.588.321	-	68.423.588.321
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	-	68.423.588.321	-	68.423.588.321
Giá trị hao mòn lũy kế	-	2.736.943.532	-	2.736.943.532
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	-	2.736.943.532	-	2.736.943.532
Giá trị còn lại	-	65.686.644.789	-	65.686.644.789
Nhà cửa, vật kiến trúc				
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	-	65.686.644.789	-	65.686.644.789

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là sàn trung tâm thương mại tại số 1351 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Mỹ, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm lần lượt là 4.135.154.923 VND và 2.736.943.532 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Dự án 65 ha Chí Linh - Cửa Lấp (i)	12.270.210.405	12.270.210.405
Dự án Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	22.629.166.960	12.323.082.665
<b>Tổng</b>	<b>34.899.377.365</b>	<b>24.593.293.070</b>

- (i) Tại ngày 31/12/2021, dự án đã thực hiện xong các công tác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Lập dự án, rà phá bom mìn và vật nổ, khảo sát lập quy hoạch 1/500 và khảo sát địa chất phục vụ thiết kế bản vẽ thi công. Công ty đã ký văn bản thỏa thuận và tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Vũng Tàu để triển khai lập phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư làm cơ sở để triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện nay, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang tập trung làm việc với các Sở ban ngành và một số đối tác có nguyện vọng hợp tác đầu tư vào dự án để thực hiện thủ tục xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư.

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Các đối tượng khác	322.408.863	322.408.863	325.341.608	325.341.608
<b>Tổng</b>	<b>322.408.863</b>	<b>322.408.863</b>	<b>325.341.608</b>	<b>325.341.608</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ông Nguyễn Việt Anh	1.500.000.000	-
Các đối tượng khác	298.077.821	1.842.395.703
<b>Tổng</b>	<b>1.798.077.821</b>	<b>1.842.395.703</b>

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
<b>Phải nộp</b>	<b>34.993.711</b>	<b>630.566.738</b>	<b>204.290.099</b>	<b>461.270.350</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	443.390.916	-	443.390.916
Thuế thu nhập cá nhân	26.458.064	184.175.822	201.290.099	9.343.787
Các loại thuế khác	8.535.647	3.000.000	3.000.000	8.535.647
<b>Phải thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
Các loại thuế khác nộp thừa	-	-	3.000.000	3.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Lãi vay phải trả	-	9.375.267.377
Tiền lương phải trả	-	651.489.047
Chi phí phải trả khác	640.321.642	695.699.857
<b>Tổng</b>	<b>640.321.642</b>	<b>10.722.456.281</b>

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền cho thuê nhận trước	899.279.727	888.286.930
<b>Tổng</b>	<b>899.279.727</b>	<b>888.286.930</b>

**5.18 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	35.736.184	65.212.264
Bảo hiểm xã hội	507.268	1.205.997
Bảo hiểm y tế	1.513.408	1.513.408
Bảo hiểm thất nghiệp	94.588	94.588
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.849.612.837	9.889.394.737
Phải trả hợp doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	28.106.300.000	28.106.300.000
- Giá trị góp vốn (tiền đất) vào dự án còn phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	8.760.500.000	8.760.500.000
- Giá trị góp vốn 5% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	6.448.600.000	6.448.600.000
- Giá trị góp vốn 10% vốn góp (tiền đất) của Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí	12.897.200.000	12.897.200.000
Phải trả về tiền phí bảo trì các căn hộ của dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát	1.928.257.864	2.644.141.779
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sàn thương mại	5.162.093.800	4.691.527.700
Các khoản phải trả khác	223.231.251	256.081.495
<b>Tổng</b>	<b>45.307.347.200</b>	<b>45.655.471.968</b>

- (i) Nợ phải trả liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/2010/BCC/KT-PIVLS-PETROLAND-PVFC LAND ngày 08/6/2010 và các phụ lục hợp đồng với Công ty Cổ phần Khang Thông và Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu khí về việc hợp tác kinh doanh dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát. Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát. Công ty là đại diện chủ đầu tư, đồng thời là nhà điều hành dự án. Phân chia lợi nhuận/chịu lỗ sau khi xác định được kết quả kinh doanh của cả dự án.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.20 Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2020	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(39.059.285.478)	800.641.078.640
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	8.179.074.167	8.179.074.167
Số dư tại ngày 31/12/2020	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(30.880.211.311)	808.820.152.807
Số dư tại 01/01/2021	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(30.880.211.311)	808.820.152.807
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	14.551.381.388	14.551.381.388
Số dư tại ngày 31/12/2021	827.222.120.000	(735.703.081)	12.264.138.227	949.808.972	(16.328.829.923)	823.371.534.195



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	19,10%	15.802.005	158.020.050.000	19,10%	15.802.005	158.020.050.000
Tổng Công ty IDICO - CTCP	8,54%	7.064.103	70.641.030.000	8,54%	7.064.103	70.641.030.000
Các đối tượng khác	72,36%	59.856.104	598.561.040.000	72,36%	59.856.104	598.561.040.000
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>82.722.212</b>	<b>827.222.120.000</b>	<b>100%</b>	<b>82.722.212</b>	<b>827.222.120.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn góp đầu năm	827.222.120.000	827.222.120.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	827.222.120.000	827.222.120.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	82.574.412	82.574.412
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	82.722.212	82.722.212
Cổ phiếu phổ thông	82.722.212	82.722.212
Số lượng cổ phiếu được mua lại	147.800	147.800
Cổ phiếu phổ thông	147.800	147.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	82.574.412	82.574.412
Cổ phiếu phổ thông	82.574.412	82.574.412
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của Công ty**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	12.264.138.227	12.264.138.227
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	949.808.972	949.808.972
<b>Tổng</b>	<b>13.213.947.199</b>	<b>13.213.947.199</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.496.700.377	677.192.391
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	735.567.716
Doanh thu bán điện	323.872.540	-
<b>Tổng</b>	<b>4.820.572.917</b>	<b>1.412.760.107</b>

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Hàng bán bị trả lại	-	735.567.716
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>735.567.716</b>

**6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.496.700.377	677.192.391
Doanh thu bán điện	323.872.540	-
<b>Tổng</b>	<b>4.820.572.917</b>	<b>677.192.391</b>

**6.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.736.943.532	991.604.117
Giá vốn bán điện	157.181.109	-
<b>Tổng</b>	<b>2.894.124.641</b>	<b>991.604.117</b>

**6.5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi	1.032.594.426	3.833.807.220
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	11.584.460.368	13.193.303.996
<b>Tổng</b>	<b>12.617.054.794</b>	<b>17.027.111.216</b>

(i) Tiền lãi phát sinh từ số dư vốn đã ứng cho hợp danh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát là dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát giữa Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông, Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và dân dụng Dầu khí ("PVC-IC"). Hiện nay, Dự án chung cư Huỳnh Tấn Phát đã hoàn thành công tác thi công, được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Theo biên bản hợp hợp danh ngày 27/12/2019, các bên hợp danh đã thống nhất việc Công ty được tiếp tục được tính và hưởng chi phí sử dụng vốn tương ứng với số dư vốn mà Công ty đã ứng cho hợp danh kể từ ngày 01/01/2020.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.6 Chi phí tài chính**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	699.833.792
Lãi chậm thanh toán	22.680.790	-
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(6.595.997.744)	679.146.294
<b>Tổng</b>	<b>(6.573.316.954)</b>	<b>1.378.980.086</b>

**6.7 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>272.644.981</b>	<b>223.256.742</b>
Chi phí nhân viên	-	133.328.769
Chi phí bằng tiền khác	272.644.981	89.927.973
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.554.002.739</b>	<b>6.483.972.347</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2.939.874.968	2.532.176.301
Chi phí vật liệu quản lý	21.213.210	44.173.471
Chi phí đồ dùng văn phòng	47.404.173	35.627.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	283.611.860	301.038.312
Thuế phí và lệ phí	52.446.528	74.089.848
Chi phí dự phòng	-	140.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.226.913.582	1.563.320.496
Chi phí bằng tiền khác	982.538.418	1.793.546.367
<b>Tổng</b>	<b>5.826.647.720</b>	<b>6.707.229.089</b>

**6.8 Lợi nhuận khác**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Các khoản khác	-	78.433.853
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>78.433.853</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản khác	295.400.000	525.850.001
<b>Tổng</b>	<b>295.400.000</b>	<b>525.850.001</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(295.400.000)</b>	<b>(447.416.148)</b>

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	68.617.383	79.801.023
Chi phí nhân công	2.939.874.968	2.665.505.070
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.412.540.600	646.572.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.226.913.582	2.543.607.426
Chi phí khác bằng tiền	1.307.629.927	1.957.564.188
<b>Tổng</b>	<b>8.955.576.460</b>	<b>7.893.050.213</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.994.772.304	8.179.074.167
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>769.733.365</i>	<i>1.047.738.924</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>769.733.365</i>	<i>1.047.738.924</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế	15.764.505.669	9.226.813.091
Chuyển lỗ của các năm trước	12.597.427.697	9.226.813.091
Thu nhập tính thuế	3.167.077.972	-
<i>Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	633.415.594	-
Thuế TNDN hiện hành	<u>443.390.916</u>	<u>-</u>

Tình hình chuyển lỗ của Công ty trong năm:

Năm phát sinh lỗ	Lỗ tính thuế	Số lỗ đã chuyển	Chuyển lỗ trong năm	Số lỗ còn được
		trong các kỳ tính thuế trước		chuyển sang các kỳ tính thuế sau
2016	4.126.105.940	3.458.371.285	667.734.655	-
2018	916.275.405	-	916.275.405	-
2019	11.013.417.637	-	11.013.417.637	-
<b>Tổng</b>	<b>16.055.798.982</b>	<b>3.458.371.285</b>	<b>12.597.427.697</b>	<b>-</b>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại cho khoản lỗ này vì Công ty không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.551.381.388	8.179.074.167
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.551.381.388	8.179.074.167
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	176	99

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Các khoản cam kết**

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê sàn trung tâm thương mại tại dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát theo hợp đồng cho thuê hoạt động với Công ty TNHH JVA Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Power P.T.P, theo đó, giá cho thuê hoạt động được thỏa thuận hàng năm.

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Đức Đạt	Nguyên Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT
Ông Lê Công Trung	Thành viên HĐQT
Ông Đặng Việt Hưng	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Trần Ngọc Hưng	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Chuyên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc
Và các thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân là bên liên quan nêu trên.	
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Cổ đông lớn
Tổng công ty IDICO - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Công ty liên kết

**b. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

**Tiền lương, thù lao và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	593.336.682	260.452.290
Ông Nguyễn Đức Đạt	Nguyên Chủ tịch	-	155.235.759
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên	93.666.672	92.222.228
Ông Lê Công Trung	Thành viên	66.666.672	80.222.228
Ông Đặng Việt Hưng	Thành viên độc lập	93.666.672	92.222.228
Ông Trần Ngọc Hưng	Thành viên độc lập	93.666.672	92.222.228
<b>Tổng</b>		<b>941.003.370</b>	<b>772.576.961</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**b. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc (Tiếp theo)**

**Thù lao và các lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Trưởng ban	84.666.672	85.888.894
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên	6.000.001	32.111.115
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên	20.000.003	20.000.004
<b>Tổng</b>		<b>110.666.676</b>	<b>138.000.013</b>

**Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2020</u> <u>VND</u>
Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc	596.473.182	558.649.091
Ông Phạm Việt Bằng	Phó Tổng Giám đốc	514.614.635	488.728.638
Ông Lê Chuyên	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	147.173.227	477.921.818
<b>Tổng</b>		<b>1.258.261.044</b>	<b>1.525.299.547</b>

**c. Số dư với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất số dư</u>	<u>31/12/2021</u> <u>VND</u>	<u>01/01/2021</u> <u>(Trình bày lại)</u> <u>VND</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			<b>91.000.000</b>	<b>91.000.000</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	91.000.000	91.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			<b>17.210.534.245</b>	<b>17.210.534.245</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết	Cổ tức	987.000.000	987.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	Công ty đầu tư khác	Cổ tức Tiền góp vốn hợp tác	1.223.534.245 15.000.000.000	1.223.534.245 15.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KHU CÔNG NGHIỆP DẦU KHÍ LONG SƠN**  
Lầu 3, tòa nhà Khang Thông, 67 Nguyễn Thị Minh Khai,  
phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Anh

Phạm Quang Tùng

Lê Công Trung