CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN DẦU KHÍ LONG SƠN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 20/TTr-HĐQT	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	Tp HCM, ngày 25 tháng 5 năm 2023

TỜ TRÌNH
V/v: thông qua Báo cáo Tài chính năm 2022 đã được kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua,

Trên cơ sở bản Báo cáo Tài chính năm 2022 đã được kiểm toán, Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo Tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

(Chi tiết có Báo cáo Tài chính năm 2022 đã được kiểm toán kèm theo Tờ trình)

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Lê Bá Thọ

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT, TK HĐQT.

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 31/12/2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 36

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 31/12/2022.

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 08 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 suốt 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 Bùi Lê Cao Kế	Thành viên độc lập (Bầu từ ngày 28/6/2022)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên độc lập (Bầu từ ngày 28/6/2022)
Ông Đặng Việt Hưng	Thành viên độc lập (Hết nhiệm kỳ từ ngày 28/6/2022)
Ông Trần Ngọc Hưng	Thành viên độc lập (Hết nhiệm kỳ từ ngày 28/6/2022)

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Ban Kiểm soát

Ông Lê Huy	Trưởng ban (Bầu từ ngày 28/6/2022)
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên
Bà Đặng Thị Thúy Kiều	Thành viên (Bầu từ ngày 28/6/2022)
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Trưởng ban (Hết nhiệm kỳ từ ngày 28/6/2022)
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 28/6/2022)

Tổng Giám đốc

Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc

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 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- 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.

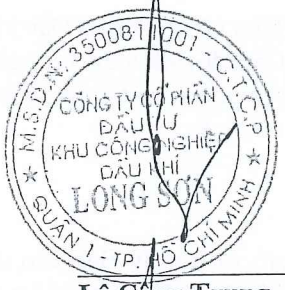
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 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
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số:111/2023/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 30/3/2023 từ trang 07 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 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 5.5 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2022, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu khác với giá trị ghi sổ là 89.946.584.886 VND (Tại ngày 01/01/2022 là 86.596.380.479 VND). Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty về khả năng thu hồi của các khoản công nợ trên tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2021. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này 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. Việc điều chỉnh hồi tố xuất phát từ Quyết định của Ban Tổng Giám đốc ở các năm tài chính trước và đã dẫn đến việc chúng tôi phải đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính của năm tài chính đó. 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 31/12/2022 đang được trình bày thấp hơn số tiền 9.765.000.000 VND (Tại ngày 31/12/2021: 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 31/12/2022 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 chuyển 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 Việt Nam ("Petrocons"). 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 Việt Nam ("Petrocons") 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 nêu trên.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Bùi Thị Thúy	**Đàm Tuấn Anh**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5445-2021-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐTV, 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 30 tháng 3 năm 2023

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**475.205.012.130**	**485.346.863.251**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**2.876.771.837**	**1.710.546.144**
1. Tiền	111		2.876.771.837	1.710.546.144
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5.2**	**9.260.000.000**	**25.750.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9.260.000.000	25.750.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**80.149.612.380**	**90.750.553.842**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24.386.743.484	25.292.831.081
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	31.605.629.740	852.425.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	37.550.165.740	67.046.832.006
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(13.392.926.584)	(2.441.534.245)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**369.356.896.767**	**356.415.903.838**
1. Hàng tồn kho	141		369.356.896.767	356.415.903.838
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**13.561.731.146**	**10.719.859.427**
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.561.731.146	10.716.859.427
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	-	3.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	**200**		**398.919.477.908**	**388.230.056.168**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**127.218.942.920**	**128.243.258.499**
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	127.218.942.920	128.243.258.499
II. Tài sản cố định	**220**		**5.157.097.180**	**3.396.542.765**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	5.157.097.180	3.396.542.765
- Nguyên giá	*222*		*8.906.188.048*	*6.223.436.594*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(3.749.090.868)*	*(2.826.893.829)*
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)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.11**	**62.949.701.261**	**65.686.644.789**
1. Nguyên giá	231		68.423.588.321	68.423.588.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.473.887.060)	(2.736.943.532)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**48.107.508.678**	**34.899.377.365**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	48.107.508.678	34.899.377.365
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**5.2**	**145.387.489.997**	**144.677.918.962**
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		(107.782.651.457)	(108.492.222.492)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**10.098.737.872**	**11.326.313.788**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	10.098.737.872	11.326.313.788
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**874.124.490.038**	**873.576.919.419**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**50.064.688.577**	**50.205.385.224**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**50.064.688.577**	**50.205.385.224**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	411.265.484	322.408.863
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.813.900.821	1.798.077.821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	984.834.373	461.270.350
4. Phải trả người lao động	314		160.836.832	776.679.621
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	671.432.756	640.321.642
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	990.613.800	899.279.727
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	45.031.804.511	45.307.347.200
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**824.059.801.461**	**823.371.534.195**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.19**	**824.059.801.461**	**823.371.534.195**
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		(15.640.562.657)	(16.328.829.923)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(16.328.829.923)*	*(30.880.211.311)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*688.267.266*	*14.551.381.388*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**874.124.490.038**	**873.576.919.419**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

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, TP. Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**6.1**	**7.683.418.524**	**4.820.572.917**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)**	**10**		**7.683.418.524**	**4.820.572.917**
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.816.367.676	2.894.124.641
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**4.867.050.848**	**1.926.448.276**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	12.861.976.609	12.617.054.794
7.	Chi phí tài chính	22	6.4	(709.571.035)	(6.573.316.954)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8.	Chi phí bán hàng	25	6.5	159.858.498	272.644.981
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	16.820.393.921	5.554.002.739
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**1.458.346.073**	**15.290.172.304**
11.	Thu nhập khác	31	6.6	72.000.000	-
12.	Chi phí khác	32	6.6	325.168.190	295.400.000
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**	**6.6**	**(253.168.190)**	**(295.400.000)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**1.205.177.883**	**14.994.772.304**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	516.910.617	443.390.916
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**688.267.266**	**14.551.381.388**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**6.9**	**8**	**176**
19	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**6.10**	**4**	**176**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

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 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*1.205.177.883*	*14.994.772.304*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		3.659.140.567	3.412.540.600
- Các khoản dự phòng	03		10.241.821.304	(6.595.997.744)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(363.112.503)	(1.032.594.426)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*14.743.027.251*	*10.778.720.734*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.232.948.689)	11.949.994.517
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(12.940.992.929)	(11.716.306.556)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(13.803.219.627)	(18.623.121.323)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.227.575.916	1.448.917.344
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		*(13.006.558.078)*	*(6.161.795.284)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.682.751.454)	(1.350.132.965)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.960.000.000)	(35.710.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		46.450.000.000	41.935.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		428.054.175	1.221.327.111
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*14.235.302.721*	*6.096.194.146*
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(62.518.950)	(39.781.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*(62.518.950)*	*(39.781.900)*
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	**50**		**1.166.225.693**	**(105.383.038)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**1.710.546.144**	**1.815.929.182**
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**2.876.771.837**	**1.710.546.144**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 31/12/2022 là 24 người (tại ngày 31/12/2021 là 24 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 31/12/2022

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, 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 Quãng 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 200/2014/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.

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.

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.

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 (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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:

	Số năm
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 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 (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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.

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.

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 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 bao gồm chi phí khác được trích trước trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

Nguyên tắc ghị 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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu bao gồm quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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 Quản trị phê duyệt.

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

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 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 chí 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 chi phí dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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.

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.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho tổng số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

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 mối 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

5.1 Các khoản tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	885.510.531	876.982.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.991.261.306	833.563.481
Tổng	**2.876.771.837**	**1.710.546.144**

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (i)	4.000.000.000	4.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh (i)	5.260.000.000	5.260.000.000	18.750.000.000	18.750.000.000
Tổng	**9.260.000.000**	**9.260.000.000**	**25.750.000.000**	**25.750.000.000**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 8,2%/năm

5.2 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

b) Đầu tư vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ Vốn nắm giữ	Tỷ lệ Quyền biểu quyết	31/12/2022 (VND) Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	01/01/2022 (VND) Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**185.287.750.000**		**(47.244.710.003)**	**185.287.750.000**		**(47.332.658.002)**
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	20,00%	20,00%	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(ii)	(14.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn (*)	46,86%	46,86%	171.287.750.000	(ii)	(33.244.710.003)	171.287.750.000	(ii)	(33.332.658.002)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**67.882.391.454**	**7.344.450.000**	**(60.537.941.454)**	**67.882.391.454**	**6.722.826.964**	**(61.159.564.490)**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (i)	8,14%	8,14%	28.500.000.000	7.344.450.000	(21.155.550.000)	28.500.000.000	6.722.826.964	(21.777.173.036)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	7,33%	7,33%	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(ii)	(11.000.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	14,94%	14,94%	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)	28.382.391.454	(ii)	(28.382.391.454)
Tổng			**253.170.141.454**		**(107.782.651.457)**	**253.170.141.454**		**(108.492.222.492)**

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 kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày kết thúc năm tài chính 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 31/12/2022

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 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	15.940.453.785	16.846.541.382
Tổng	**24.386.743.484**	**25.292.831.081**
Trong đó:		
Phải thu khác hàng là các bên liên quan	***91.000.000***	***91.000.000***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)		

(i) Nợ phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Chung cư Khang Gia.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	450.000.000	450.000.000
Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	30.678.197.530	-
Các đối tượng khác	477.432.210	402.425.000
Tổng	**31.605.629.740**	**852.425.000**

5.5 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**37.550.165.740**	**(7.121.991.848)**	**67.046.832.006**	**(2.350.534.245)**
Đầu tư các dự án không hình thành cơ sở đồng kiểm soát	14.585.883.539	(1.975.765.062)	14.585.883.539	-
Phải thu Công ty TNHH Nam Long - Dự án khu dân cư Nam Long (i)	*6.585.883.539*	*(1.975.765.062)*	*6.585.883.539*	-
Phải thu Công ty TNHH Siêu Thành - Dự án chung cư Nam An (ii)	*8.000.000.000*	-	*8.000.000.000*	-
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)
Công ty Cổ phần Nội ngoại thất Dầu Khí (PVC - Metal)	*987.000.000*	*(987.000.000)*	*987.000.000*	*(987.000.000)*
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	*1.223.534.245*	*(1.223.534.245)*	*1.223.534.245*	*(1.223.534.245)*
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	44.708.603	-	109.650.275	-
Phải thu tiền lãi hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Siêu Thành (ii)	2.795.692.541	(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	-
Tạm ứng	424.592.964	-	178.935.182	-
Phải thu tiền đặt cọc mua căn hộ của Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	-	-	27.297.917.645	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu Tổng công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam (Petrocons)(iv)	13.319.773.666	-	17.427.054.187	-
Phải thu khác	4.024.189.530	(140.000.000)	2.120.373.740	(140.000.000)
b) Dài hạn	**127.218.942.920**	-	**128.243.258.499**	-
Phải thu Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành (iii)	42.825.000.000	-	42.825.000.000	-
Phải thu PVNC tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 (iv)	69.393.942.920	-	70.418.258.499	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (v)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
Tổng	**164.769.108.660**	**(7.121.991.848)**	**195.290.090.505**	**(2.350.534.245)**
Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	***17.210.534.245***	***(2.210.534.245)***	***17.210.534.245***	***(2.210.534.245)***
(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.2)				

(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 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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.

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

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 31/12/2022, 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-TGĐ 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 31/12/2022, 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 (tương ứng với số lượng cổ phần là 10.000.000 cổ phần).

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 ("Petrocons") về việc thông qua các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp tại PVNC của Petrocons 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 Petrocons 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 Petrocons, số tiền nhận được từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Sông Lam 2 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 Petrocons.

Tại ngày 31/12/2022, số dư phải thu từ VISSAI thông qua Petrocons là 69.393.942.920 VND, số dư phải thu trực tiếp từ Petrocons là 13.319.773.666 VND, nợ phải thu đã đến đến hạn thu là 60.360.701.347 VND. Công ty đang tiếp tục theo dõi diễn biến để thu hồi và quản lý nợ theo quy định.

(iv) 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"). 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. Đến ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu tiền góp vốn vào dự án Khu dân cư Nam Long của Công ty TNHH Nam Long với số tiền 6.585.883.539 VND, phải thu tiền góp vốn vào dự án Chung cư Nam An của Công ty TNHH Siêu Thành với số tiền 8.000.000.000 VND, phải thu từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Dầu khí Nghệ An với số tiền 60.360.701.347 VND 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 số tiền 15.000.000.000 VND. Theo đó, tổng giá trị nợ phải thu chưa đánh giá khả năng thu hồi là 89.946.584.886 VND. (Tại ngày 31/12/2021 là 86.596.380.479 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	**18.003.045.061**	**4.610.118.477**	**18.003.045.061**	**15.561.510.816**
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 (PVC-Metal)	987.000.000	-	987.000.000	-
Ông Trần Mạnh Dũng	140.000.000	-	140.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-	91.000.000	-
Công ty TNHH Nam Long	6.585.883.539	4.610.118.477	6.585.883.539	6.585.883.539
Các đối tượng khác	8.975.627.277	-	8.975.627.277	8.975.627.277

Trong đó:	Quá hạn dưới 01 năm	Quá hạn 01-02 năm	Quá hạn 02-03 năm	Quá hạn trên 03 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	-	-	-	1.223.534.245
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (PVC-Metal)	-	-	-	987.000.000
Ông Trần Mạnh Dũng	-	-	-	140.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	91.000.000
Công ty TNHH Nam Long	-	-	-	6.585.883.539
Các đối tượng khác	-	-	-	8.975.627.277
Tổng	-	-	-	**18.003.045.061**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	357.649.777.822	-	344.708.784.893	-
Hàng hóa bất động sản	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-
Tổng	**369.356.896.767**	-	**356.415.903.838**	-

(i) Đến ngày 31/12/2022, 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^2 sàn trung tâm thương mại.

Trong năm 2022, 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 hợp 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 31/12/2022

5.8 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng (i)	9.833.699.301	11.238.513.489
Chi phí bảo hiểm	217.882.044	-
Chi phí chờ phân bổ khác	47.156.527	87.800.299
Tổng	**10.098.737.872**	**11.326.313.788**

(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 31/12/2022

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	**1.588.482.957**	**4.464.700.001**	**170.253.636**	**6.223.436.594**
Tăng trong năm	**-**	**2.645.055.454**	**37.696.000**	**2.682.751.454**
Mua trong năm	-	2.645.055.454	37.696.000	2.682.751.454
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**1.588.482.957**	**7.109.755.455**	**207.949.636**	**8.906.188.048**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	**158.848.296**	**2.514.181.692**	**153.863.841**	**2.826.893.829**
Tăng trong năm	**79.424.148**	**819.053.319**	**23.719.572**	**922.197.039**
Khấu hao trong năm	79.424.148	819.053.319	23.719.572	922.197.039
Giảm trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**238.272.444**	**3.333.235.011**	**177.583.413**	**3.749.090.868**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2022	**1.429.634.661**	**1.950.518.309**	**16.389.795**	**3.396.542.765**
Tại ngày 31/12/2022	**1.350.210.513**	**3.776.520.444**	**30.366.223**	**5.157.097.180**

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 1.394.708.182 VND (tại ngày 31/12/2021 là 1.394.708.182 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	**41.782.000**	**41.782.000**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	**41.782.000**	**41.782.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	**41.782.000**	**41.782.000**
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	**41.782.000**	**41.782.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2022	-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 41.782.000 VND (tại ngày 31/12/2021 là 41.782.000 VND).

5.11 Bất động sản đầu tư

	01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
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**	**2.736.943.528**	-	**5.473.887.060**
Nhà cửa, vật kiến trúc				-
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	2.736.943.532	2.736.943.528	-	5.473.887.060
Giá trị còn lại	**65.686.644.789**	**(2.736.943.528)**	-	**62.949.701.261**
Nhà cửa, vật kiến trúc				-
Sàn thương mại chung cư Huỳnh Tấn Phát (6 tầng)	65.686.644.789	(2.736.943.528)	-	62.949.701.261

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 6.367.465.227 VND và 2.736.943.528 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 31/12/2022 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 31/12/2022

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 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	35.837.298.273	22.629.166.960
Tổng	**48.107.508.678**	**34.899.377.365**

(i) Tại ngày 31/12/2022, 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

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Phòng Cháy Phú Thuận	142.906.320	142.906.320	-	-
Các đối tượng khác	268.359.164	268.359.164	322.408.863	322.408.863
Tổng	**411.265.484**	**411.265.484**	**322.408.863**	**322.408.863**

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ông Nguyễn Việt Anh	1.500.000.000	1.500.000.000
Các đối tượng khác	313.900.821	298.077.821
Tổng	**1.813.900.821**	**1.798.077.821**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	**461.270.350**	**779.106.181**	**255.542.158**	**984.834.373**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	443.390.916	516.910.617	-	960.301.533
Thuế thu nhập cá nhân	9.343.787	262.195.564	255.542.158	15.997.193
Các loại thuế khác	8.535.647	-	-	8.535.647
Phải thu	**3.000.000**	**3.000.000**	-	-
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 31/12/2022

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí phải trả khác	671.432.756	640.321.642
Tổng	**671.432.756**	**640.321.642**

5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền cho thuê nhận trước	990.613.800	899.279.727
Tổng	**990.613.800**	**899.279.727**

5.18 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Kinh phí công đoàn	32.255.148	35.736.184
Bảo hiểm xã hội	420.313	507.268
Bảo hiểm y tế	1.490.391	1.513.408
Bảo hiểm thất nghiệp	89.473	94.588
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.787.093.887	9.849.612.837
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	575.619.248	1.928.257.864
Nhận đặt cọc từ cho thuê căn hộ, sàn thương mại	6.307.093.800	5.162.093.800
Các khoản phải trả khác	221.442.251	223.231.251
Tổng	**45.031.804.511**	**45.307.347.200**

(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 31/12/2022

5.19 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 01/01/2021	**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 trước	-	-	-	-	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**
Số dư tại 01/01/2022	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(16.328.829.923)**	**823.371.534.195**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	688.267.266	688.267.266
Số dư tại ngày 31/12/2022	**827.222.120.000**	**(735.703.081)**	**12.264.138.227**	**949.808.972**	**(15.640.562.657)**	**824.059.801.461**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
Đối tượng	**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	25,47%	21.071.305	210.713.050.000	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	65,99%	54.586.804	545.868.040.000	72,36%	59.856.104	598.561.040.000
Tổng	**100%**	**82.722.212**	**827.222.120.000**	**100%**	**82.722.212**	**827.222.120.000**

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 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

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 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
Tổng	**13.213.947.199**	**13.213.947.199**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC 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 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.428.374.279	4.496.700.377
Doanh thu bán điện	255.044.245	323.872.540
Tổng	**7.683.418.524**	**4.820.572.917**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.736.943.528	2.736.943.532
Giá vốn bán điện	79.424.148	157.181.109
Tổng	**2.816.367.676**	**2.894.124.641**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	363.112.503	1.032.594.426
Lãi tiền ứng vốn cho hợp danh - Dự án Chung cư Huỳnh Tấn Phát (i)	12.498.864.106	11.584.460.368
Tổng	**12.861.976.609**	**12.617.054.794**

(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 họp 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.

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi chậm thanh toán	-	22.680.790
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(709.571.035)	(6.595.997.744)
Tổng	**(709.571.035)**	**(6.573.316.954)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	**159.858.498**	**272.644.981**
Chi phí nhân viên	52.500.000	-
Chi phí bằng tiền khác	107.358.498	272.644.981
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**16.820.393.921**	**5.554.002.739**
Chi phí nhân viên quản lý	2.442.847.060	2.939.874.968
Chi phí vật liệu quản lý	50.697.050	21.213.210
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.835.860	47.404.173
Chi phí khấu hao tài sản cố định	201.350.046	283.611.860
Thuế phí và lệ phí	29.133.813	52.446.528
Chi phí dự phòng	10.951.392.339	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.508.259.985	1.226.913.582
Chi phí bằng tiền khác	1.581.877.768	982.538.418
Tổng	**16.980.252.419**	**5.826.647.720**

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng	72.000.000	-
Tổng	**72.000.000**	-
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	122.168.190	-
Các khoản khác	203.000.000	295.400.000
Tổng	**325.168.190**	**295.400.000**
Lợi nhuận khác	**(253.168.190)**	**(295.400.000)**

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	105.532.910	68.617.383
Chi phí nhân công	2.495.347.060	2.939.874.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.659.140.567	3.412.540.600
Chi phí dự phòng	10.951.392.339	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.508.259.985	1.226.913.582
Chi phí khác bằng tiền	1.718.370.079	1.307.629.927
Tổng	**20.438.042.940**	**8.955.576.460**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.205.177.883**	**14.994.772.304**
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	*1.379.375.200*	*769.733.365*
Chi phí không được trừ	*1.379.375.200*	*769.733.365*
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	-	-
Thu nhập chịu thuế	**2.584.553.083**	**15.764.505.669**
Chuyển lỗ của các năm trước	-	**12.597.427.697**
Thu nhập tính thuế	**2.584.553.083**	**3.167.077.972**
Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	*20%*	*20%*
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**516.910.617**	**633.415.594**
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	190.024.678
Thuế TNDN hiện hành	**516.910.617**	**443.390.916**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	688.267.266	14.551.381.388
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	688.267.266	14.551.381.388
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**8**	**176**

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 31/12/2022 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 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**688.267.266**	**14.551.381.388**
Các khoản điều chỉnh		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	82.574.412	82.574.412
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (i)	93.423.288	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**4**	**176**

(i) Theo Nghị quyết số 36/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2022 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, Công ty đã thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 93.423.288 cổ phiếu. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2023, thời gian cụ thể Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Các khoản khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang là hợp đồng thuê văn phòng làm việc, thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày 15/05/2010, tiền thuê được trả trước một lần cho toàn bộ thời gian thuê.

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, Công ty TNHH Global Liaison 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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
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
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

a. 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

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	757.169.318	593.336.682
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên	116.666.672	93.666.672
Ông Lê Công Trung	Thành viên	66.666.672	66.666.672
Ông Bùi Lê Cao Kế	Thành viên độc lập	53.333.336	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Thành viên độc lập	53.333.336	-
Ông Đặng Việt Hưng	Nguyên Thành viên độc lập	63.333.336	93.666.672
Ông Trần Ngọc Hưng	Nguyên Thành viên độc lập	63.333.336	93.666.672
Tổng		**1.173.836.006**	**941.003.370**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

a. 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

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Lê Huy	Trưởng BKS	53.333.336	-
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Nguyên Trưởng BKS	51.333.336	84.666.672
Bà Đặng Thị Thúy Kiều	Thành viên BKS	30.000.002	-
Ông Bùi Hoàng Giang	Nguyên Thành viên BKS	-	6.000.001
Bà Phạm Thị Huyền Anh	Thành viên BKS	20.000.004	20.000.003
Tổng		**154.666.678**	**110.666.676**

Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Lê Công Trung	Tổng Giám đốc	784.044.318	596.473.182
Ông Phạm Việt Bằng	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	514.614.635
Ông Lê Chuyển	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	147.173.227
Tổng		**784.044.318**	**1.258.261.044**

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			**91.000.000**	**91.000.000**
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
Phải thu khác ngắn hạn			**17.210.534.245**	**17.210.534.245**
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	1.223.534.245	1.223.534.245
		Tiền góp vốn hợp tác	15.000.000.000	15.000.000.000

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 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2023

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Kim Anh	Phạm Quang Tùng	Lê Công Trung