

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 – 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 – 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 – 34
Bảng cân đối kế toán	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 34



Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 17 tháng 06 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên	
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên	
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 28/04/2022)
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 28/04/2022)

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

Ông Phan Minh Tâm	Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dung	Phó Giám đốc
Ông Ngô Duy Chính	Phó Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Hải Hà	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 28/04/2022)
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 28/04/2022)
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 28/04/2022)
Bà Nguyễn Minh Chi	Thành viên	(miễn nhiệm ngày 28/04/2022)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

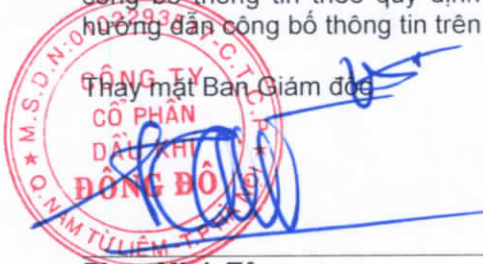
Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phan Minh Tâm

Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô được lập ngày 07/03/2023, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 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 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 ngoại trừ

Tại Báo cáo kiểm toán số 280322.061/BCTC.KT5 ngày 28/02/2022 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021, chúng tôi đã đưa ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với việc không đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi của các khoản công nợ phải thu, phải trả, vốn góp đầu tư và giá trị thuần có thể thực hiện được của một số công trình xây lắp. Các vấn đề này vẫn chưa được Công ty xử lý, khắc phục do đó chúng tôi tiếp tục đưa ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, cụ thể như sau:

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 với giá trị lần lượt là 62,83 tỷ VND và 29,17 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2021 và 31/12/2021 với giá trị lần lượt là: 49,67 tỷ VND và 25,53 tỷ VND. Khoản nợ phải thu tồn đọng tại ngày 31/12/2022 là 23,03 tỷ VND chưa được công ty xem xét và đánh giá khả năng trích lập dự phòng. Chúng tôi không thu thập được các tài liệu cần thiết để đánh giá được tính hiện hữu, khả năng thu hồi cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản công nợ này.

Chúng tôi không đánh giá được chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, giá trị thuần có thể thực hiện được, số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập đối với các công trình Nhiệt điện Thái Bình 2, Nhiệt điện sông Hậu 1, chung cư Trần Anh - Long An. Giá trị dở dang của 03 công trình này

đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 với giá trị lần lượt là 65,74 tỷ VND và 61,21 tỷ VND (xem thuyết minh 9).

Chúng tôi không xác định được khả năng thu hồi và khoản dự phòng cần trích lập đối với khoản vốn góp đầu tư vào dự án Dolphin Plaza. Khoản vốn góp này đang được theo dõi trên chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" của Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2022 và 31/12/2022 với giá trị lần lượt là 37,1 tỷ VND và 27,2 tỷ VND (xem thuyết minh 13b).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô 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, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023


Trần Thị Mai Hương
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0593-2023-002-1

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		246.228.554.618	242.493.696.424
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	9.264.002.143	21.830.162.655
111	1. Tiền		2.792.393.915	10.530.162.655
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.471.608.228	11.300.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	53.289.315.068	52.420.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		300.000.000	300.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		52.989.315.068	52.120.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		89.891.738.349	77.163.013.185
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	64.391.114.458	52.090.898.737
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	13.893.517.046	9.464.142.823
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	32.234.270.677	42.535.135.457
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(20.627.163.832)	(26.927.163.832)
140	IV. Hàng tồn kho	9	87.291.118.458	82.641.705.978
141	1. Hàng tồn kho		87.291.118.458	82.641.705.978
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.492.380.600	8.438.814.606
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.599.227	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.397.736.573	5.438.814.606
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	85.044.800	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	-	3.000.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		77.759.305.242	86.238.422.693
220	I. Tài sản cố định		17.450.506.197	15.931.161.999
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	17.450.506.197	15.931.161.999
222	- Nguyên giá		29.894.821.820	27.652.162.931
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.444.315.623)	(11.721.000.932)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		140.846.000	140.846.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(140.846.000)	(140.846.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	11.696.733.792	12.054.639.166
231	- Nguyên giá		15.032.025.756	15.032.025.756
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.335.291.964)	(2.977.386.590)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.079.143.617	21.152.081.794
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.428.000.000	45.428.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.348.856.383)	(24.275.918.206)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		27.532.921.636	37.100.539.734
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		299.617.196	-
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	27.233.304.440	37.100.539.734
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		323.987.859.860	328.732.119.117


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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		96.756.212.137	103.358.724.595
310	I. Nợ ngắn hạn		96.756.212.137	103.358.724.595
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	31.468.125.934	37.456.260.884
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	10.447.083.598	11.216.355.340
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	71.958.705	79.844.379
314	4. Phải trả người lao động		2.758.805.164	2.451.168.755
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	4.749.179.514	4.663.479.514
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	47.261.059.222	47.448.169.772
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	43.445.951
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		227.231.647.723	225.373.394.522
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	227.231.647.723	225.373.394.522
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		500.000.000.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		18.344.727.377	18.344.727.377
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.531.782.406	5.531.782.406
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(296.644.862.060)	(298.503.115.261)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(298.503.115.261)	(299.420.357.916)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		1.858.253.201	917.242.655
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		323.987.859.860	328.732.119.117


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu



Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng




Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	37.001.454.779	137.227.848.365
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.001.454.779	137.227.848.365
11	3. Giá vốn hàng bán	22	30.989.198.544	135.931.673.087
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.012.256.235	1.296.175.278
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	3.155.250.611	201.440.107
22	6. Chi phí tài chính	24	3.072.938.177	128.394.443
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	336.715.750
25	7. Chi phí bán hàng	25	287.863.171	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	3.837.719.669	18.179.578.001
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.968.985.829	(16.810.357.059)
31	10. Thu nhập khác	27	283.733.307	17.862.599.714
32	11. Chi phí khác	28	394.465.935	-
40	12. Lợi nhuận khác		(110.732.628)	17.862.599.714
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.858.253.201	1.052.242.655
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>1.858.253.201</u>	<u>1.052.242.655</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	37	21


Lê Thị Nguyên
Người lập biểu


Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023



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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.858.253.201	1.052.242.655
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(5.301.092.369)	(40.170.096.787)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.081.220.065	1.138.822.304
03	- Các khoản dự phòng		(3.227.061.823)	(41.444.194.734)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.155.250.611)	(201.440.107)
06	- Chi phí lãi vay		-	336.715.750
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.442.839.168)	(39.117.854.132)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(6.060.469.538)	(8.875.149.202)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.350.587.520	162.748.521.191
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(5.691.831.213)	163.689.818
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(309.216.423)	10.912.501
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(25.290.276.622)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85.044.800)	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	28.200.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.445.951)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(11.282.259.573)	89.668.043.554
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(2.242.658.889)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(60.869.315.068)	(50.420.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.828.073.018	201.440.107
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.283.900.939)	(50.218.559.893)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
34	1. Tiền trả nợ gốc vay		-	(20.851.170.658)
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(3.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(23.851.170.658)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.566.160.512)	15.598.313.003
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		21.830.162.655	6.231.849.652
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	9.264.002.143	21.830.162.655



Lê Thị Nguyễn
Người lập biểu

Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng

Phan Minh Tâm
Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2022

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam) là Công ty Cổ phần được thành lập theo nghị quyết số 1771/NQ-DKVN ngày 08/06/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Dầu khí Việt Nam và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017950 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 07 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 500.000.000.000 đồng; tương đương 50.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 35 người).

Lĩnh vực kinh doanh Kinh doanh bất động sản, tư vấn xây lắp các công trình.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kinh doanh vật tư thiết bị phục vụ cho các công trình xây dựng, trang thiết bị nội, ngoại thất, cấp thoát nước, môi trường, hạ tầng kỹ thuật hạ tầng cơ sở;
- Lập dự án đầu tư, xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao;
- Tư vấn xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường (không bao gồm các dịch vụ thiết kế công trình);
- Tổng thầu EPC các công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, môi trường;
- Ủy thác và nhận ủy thác đầu tư;
- Thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Mua bán, xuất nhập khẩu khoáng sản, vật tư, thiết bị, nguyên phụ liệu và các hoạt động khác phục vụ khai thác, chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh điện năng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán năm 2022, tình hình công ty được phần nào cải thiện, Công ty đã quyết toán được công trình khu thể thao nhà đa năng Quận 1 với giá trị 1,8 tỷ VND. Bên cạnh đó Công ty cũng nghiệm thu 2 đợt dự án nhiệt điện Thái Bình với tổng giá trị 7,1 tỷ VND và Công ty cũng thực hiện chuyển nhượng được thửa đất Lương Sơn với tổng giá trị 8,5 tỷ VND. Tuy nhiên, doanh thu, giá vốn năm 2022 vẫn thấp hơn năm 2021 nhiều do trong năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô CT5E Khu đô thị mới Xuân Phương với doanh thu là 121 tỷ VND và giá vốn tương ứng là 171 tỷ VND.

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 31,6 tỷ VND; phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 45,4 tỷ VND, lỗ lũy kế của Công ty là 296,6 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính năm 2022 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì lý do sau:

- Trong năm, Công ty đã thu hồi thêm được 9,3 tỷ VND công nợ của Công ty Cổ phần Hasky và tiếp tục làm việc để đưa ra phương án thu hồi hết khoản nợ này trong thời gian sắp tới.

- Trong năm lợi nhuận trước thuế công ty đạt 1,8 tỷ VND biểu hiện sự tích cực trong cải thiện kinh doanh.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Văn phòng công ty	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Chi nhánh miền Nam	Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty;

2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5 Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

2.6 Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8 Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm

2.9 Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
--------------------------	--------

2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

2.12 Chi phí trả trước

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 02 năm
- Chi phí trả trước cho sửa chữa văn phòng được ghi nhận theo nguyên giá và phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 02 năm

2.13 Các khoản nợ phải trả

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

2.14 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí các dự án, công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.16 Doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.17 Giá vốn hàng bán

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán

trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.18 Chi phí tài chính

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

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

2.20 Lãi trên cổ phiếu

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

2.21 Các bên liên quan

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

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

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

2.22 Thông tin bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và các hoạt động xây lắp phụ trợ, các hoạt động khác chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) trong kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và trong tổng giá trị tài sản. Đồng thời, toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do vậy, Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.373.531.459	1.441.807.220
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	418.862.456	9.088.355.435
Các khoản tương đương tiền	6.471.608.228	11.300.000.000
	9.264.002.143	21.830.162.655

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 6.471.608.228 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP CP Đại chúng Việt Nam với lãi suất từ 3%/năm đến 3,8%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	52.989.315.068	-	52.120.000.000	-
	52.989.315.068	-	52.120.000.000	-

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 52.989.315.068 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP CP Đại chúng Việt Nam với lãi suất từ 5,2% - 5,6%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2022		01/01/2022	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Sông Đà Cao	SCL	144.400.000	-	144.400.000	-
- Công ty Cổ phần SDP	SDP	155.600.000	-	155.600.000	-
		300.000.000	-	300.000.000	-

Đây là số cổ phiếu mà Công ty nhận ủy thác từ các cá nhân trước đây từng làm việc tại Công ty theo các hợp đồng ủy thác. Theo đó, các cá nhân này chuyển tiền để Công ty thực hiện giao dịch mua bán cổ phiếu, phần lãi (lỗ) từ khoản đầu tư chứng khoán sẽ trực tiếp thuộc về các cá nhân nêu trên. Do đó, Công ty không xác định giá trị hợp lý theo giá thị trường tại thời điểm lập Báo cáo tài chính của các khoản đầu tư tài chính này. Số tiền Công ty nhận ủy thác của các cá nhân được theo dõi trên khoản mục phải trả khác (chi tiết tại thuyết minh 18), cụ thể như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Lê Văn Sinh	75.000.000	75.000.000
Trần Anh Đức	75.000.000	75.000.000
Trần Quốc Trường	150.000.000	150.000.000
	300.000.000	300.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Tây Hà Nội	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần dầu khí Bình Sơn	22.100.000.000	(4.289.320.696)	22.100.000.000	(4.216.382.519)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	328.000.000	(59.535.687)	328.000.000	(59.535.687)
- Công ty Cổ phần khách sạn Lam Kinh	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
- Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (4.1)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	-	-
	48.428.000.000	(27.348.856.383)	45.428.000.000	(24.275.918.206)

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

(4.1) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (Trước đây là Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí) được phân loại lại từ khoản mục Tài sản khác (thuyết minh 13) với số tiền là 3 tỷ VND, tương đương 6% vốn điều lệ tại Công ty này. Theo Nghị quyết số 05/NQ-DKĐĐ-HĐQT ngày 20/03/2013 của Hội đồng quản trị, Công ty sẽ tìm đối tác chuyển nhượng số cổ phần trên để thu hồi vốn trong thời gian ngắn nhất. Tại thời điểm 31/12/2022, Ban giám đốc Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư này.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tây Hà Nội	Ngõ Máy Kéo, Khu Liên Cơ, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	11,90%	11,90%	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
Công ty Cổ phần dầu khí Bình Sơn	Số 33 Hai Bà Trưng, Lê Hồng Phong, Quảng Ngãi	6,05%	6,05%	Xây dựng công nghiệp và dân dụng trong và ngoài ngành dầu khí, buôn bán các mặt hàng trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng	Số 44-46 Lê Thánh Tôn, phường Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hòa	6,56%	6,56%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần khách sạn Lam Kinh	KĐT Đông Hương, phường Đông Hương, TP. Thanh Hóa	10,50%	10,50%	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần PEC Hà Nội	Tầng 13, tòa nhà HH3, khu đô thị Mỹ Đình Sông Đà, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	6,00%	6,00%	Xây dựng

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	17.742.295.087	(200.000.000)	17.678.489.395	(200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Song Kim	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (2)	7.830.000.000	-	7.830.000.000	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	5.947.962.658	-	5.884.156.966	-
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.453.487.908	-	2.453.487.908	-
Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	912.966.692	-	912.966.692	-
Công ty Cổ phần Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	397.877.829	-	397.877.829	-
Bên khác	46.648.819.371	(5.225.255.782)	34.412.409.342	(5.225.255.782)
Công ty Cổ phần TID (1)	19.604.536.064	(2.156.107.213)	19.604.536.064	(2.156.107.213)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc (2)	3.450.000.000	-	3.450.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (2)	1.897.500.000	-	1.897.500.000	-
Công ty CP Xây dựng điện VNECO4	7.690.464.896	-	-	-
Các đối tượng khác	14.006.318.411	(3.069.148.569)	9.460.373.278	(3.069.148.569)
	64.391.114.458	(5.425.255.782)	52.090.898.737	(5.425.255.782)

(1) Khoản phải thu tiền hoa hồng môi giới liên quan đến hợp đồng cung cấp dịch vụ môi giới số 239/HDDV/TID-PVFC Land ngày 09/08/2010 và Phụ lục 01 kèm theo thuộc Dự án Dolphin Plaza ký giữa Sàn giao dịch bất động sản của Công ty với Công ty Cổ phần TID ("TID"). Tỷ lệ hoa hồng môi giới Công ty được hưởng là 10% trên giá trị mua bán căn hộ trước thuế. Trong đó, TID sẽ thanh toán trước theo tiến độ nộp tiền của khách hàng tương ứng tỷ lệ 2%, phần còn lại sẽ được thanh toán khi quyết toán dự án. Theo Biên bản làm việc ngày 03/03/2020, TID sẽ thực hiện thống nhất số liệu, hoàn thành công tác kiểm toán dự án Dolphin Plaza. Đến thời điểm 31/12/2022, dự án vẫn chưa quyết toán, do đó Công ty chỉ trích lập dự phòng cho khoản phải thu tương ứng với 2% giá trị mua bán căn hộ đã ký hợp đồng.

(2) Khoản phải thu về giá trị thương quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 61/2009/BCC ngày 25/12/2009 mà Công ty phải thu của ba đơn vị này khi quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Tòa nhà Văn phòng tại số 160 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội ("Dự án") được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc khi Dự án được cấp phép đầu tư.

Tuy nhiên, Công ty và Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long đã ký hợp đồng số 01/HĐCN/DKĐĐ-PL ngày 04/01/2017 về việc chuyển nhượng quyền vốn góp của Công ty tại dự án này sang cho Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long. Theo đó, Công ty Cổ phần Phú Long cam kết sẽ thanh toán 50% phần giá trị thương quyền còn lại của ba đơn vị cho Công ty sau khi Nhà in báo Nhân dân (Chủ đầu tư) ký hợp đồng hợp tác trực tiếp với Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long (hoặc một pháp nhân do Phú Long chỉ định), 50% còn lại sau khi quy hoạch 1/500 của Dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	(520.000.000)	520.000.000	(520.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Hoàng Hà	245.000.000	-	245.000.000	-
Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và thương mại thủ đô	55.564.800	-	56.116.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Giám sát và Xây Dựng BTN	221.297.500	-	221.297.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thương mại Trung Nam	61.998.085	-	61.998.085	-
Công ty TNHH Đầu Tư Ong Vàng	213.215.682	-	213.215.682	-
Công ty Cổ phần GEOVIETNAM(i)	11.225.900.000	-	7.056.000.000	-
Các đối tượng khác	1.350.540.979	(80.564.800)	1.090.515.556	(80.564.800)
	13.893.517.046	(600.564.800)	9.464.142.823	(600.564.800)

(i) Khoản tiền đã trả cho Công ty Cổ phần GEOVIETNAM để đặt cọc giữ chỗ theo Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 3011/2021/HĐĐKĐC-GEO-DKĐĐ ngày 30/11/2021 và Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 28.2022/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ ngày 25/11/2022 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 6, xã Triệu Khánh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về tiền tạm ứng	15.419.328.663	-	17.655.492.925	-
Ký cược, ký quỹ	496.267.712	-	355.965.895	-
Phải thu khác	16.318.674.302	(14.601.343.250)	24.523.676.637	(20.901.343.250)
- Công ty Cổ phần Hasky(i)	9.300.000.000	(9.300.000.000)	18.600.000.000	(15.600.000.000)
- Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Phải thu về lãi tiền gửi	1.327.177.593	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	691.496.709	(301.343.250)	923.676.637	(301.343.250)
	32.234.270.677	(14.601.343.250)	42.535.135.457	(20.901.343.250)

(i) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Hasky (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí Hòa Bình) theo Biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 60/2017/BBTL ngày 25/08/2017. Cụ thể:

- Công ty đã rút vốn khỏi dự án "Khu du lịch sinh thái và dịch vụ Cừu Long" và Công ty Cổ phần Hasky chấp nhận trả toàn bộ số tiền 46 tỷ VND mà Công ty đã góp vào dự án.
- Trong năm Công ty đã thu lại được của Công ty Cổ phần Hasky 9,3 tỷ VND. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2022 liên quan đến dự án này là 9,3 tỷ VND.
- Ban giám đốc Công ty đã có kế hoạch làm việc với Công ty Cổ phần Hasky để có phương án sớm thu hồi khoản công nợ nói trên.

8 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty Cổ phần Hasky	9.300.000.000	-	18.600.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần TID	19.604.536.064	17.448.428.851	19.604.536.064	17.448.428.851
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp Dầu khí EMICO	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.712.810.678	-	2.712.810.678	-
	38.075.592.683	17.448.428.851	47.375.592.683	20.448.428.851

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	74.683.721.424	-	76.336.879.449	-
Hàng hoá	1.931.706.529	-	6.304.826.529	-
Căn hộ Dragon Hill	1.931.706.529	-	1.931.706.529	-
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình	-	-	4.373.120.000	-
3 căn hộ Dolphin Plaza	9.000.000.000	-	-	-
Hàng hóa khác	1.675.690.505	-	-	-
	87.291.118.458	-	82.641.705.978	-

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1)	27.447.428.587	31.395.813.808
- Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 (2)	15.602.577.245	15.530.110.578
- Dự án Chung cư Trần Anh - Long An (3)	18.160.509.541	17.915.451.604
- Thi công nhà đa năng quận 1	-	898.386.539
- Công trình Hàm Cường (4)	5.928.261.370	5.844.693.208
- Các dự án khác	7.544.944.681	4.752.423.712
	74.683.721.424	76.336.879.449

(1) Công ty đã ký hợp đồng thi công xây lắp với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt Nam (PVC) bao gồm 03 hợp đồng là Hợp đồng số 0101/HĐTC/CNPB-PVC Đông Đô ngày 16/06/2015, Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô và Hợp đồng số 38/2016/HĐKT/PVC/PVC Đông Đô ngày 25/07/2016, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà điều khiển, gia cố tuyến đê và các công trình phụ trợ;
- Tổng giá trị các hợp đồng: 169.236.587.336 VND;
- Tiến độ thi công: Đã thực hiện được trên 50% giá trị theo Hợp đồng;
- Tình trạng dự án: Hiện công trình đã thi công giai đoạn cuối, công ty đang thực hiện nốt giai đoạn sơn nhà tách nước thạch cao để thực hiện lập hồ sơ quyết toán công trình.

(2) Công ty đã ký hợp đồng số XD02C/SH1-PVC-PVC.Đông Đô ngày 10/10/2016 với Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Việt nam (PVC), trong đó:

- Phạm vi công việc: Gia công lắp dựng cốt thép móng, các hạng mục bê tông sàn và một số hạng mục phụ khác;
- Tổng giá trị hợp đồng: 24.153.652.936 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
- Tình trạng dự án: Dự án phát sinh một số hạng mục ngoài dự toán ban đầu không có trong thiết kế, đang trong quá trình quyết toán phần khối lượng ngoài hợp đồng.

(3) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Bất động sản Trần Anh Long An, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng nhà phố thương mại và Block chung cư ;
- Tổng giá trị hợp đồng: 107.156.841.708 VND;
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.
- Tình trạng dự án: Dự án đang trong quá trình quyết toán với chủ đầu tư.

Tính đến ngày 31/12/2022, hợp đồng và dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban giám đốc chưa đánh giá được các công trình này có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.

(4) Công ty đã ký Hợp đồng thi công xây lắp số 093/2021/EEA-PVCĐĐ với Công ty Cổ phần Kỹ thuật điện và Tự động hóa Đà Nẵng, Trong đó:

- Phạm vi công việc: Thi công công trình: "Trạm biến áp 110KV Hàm Cường 2" theo đúng hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư phê duyệt, gồm các hạng mục công trình sau: Công tác chuẩn bị mặt bằng thi công, thi công xây dựng kè, thi công trạm biến áp, thi công xây dựng nhà điều khiển.
- Tổng giá trị hợp đồng: 9.192.497.788 VND
- Tiến độ thi công: Đã hoàn thành.

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm	19.670.699.771	413.000.000	413.000.000	3.824.891.419	3.743.571.741	27.652.162.931			
- Mua trong năm	-	2.242.658.889	2.242.658.889	-	-	2.242.658.889			
Số dư cuối năm	19.670.699.771	2.655.658.889	2.655.658.889	3.824.891.419	3.743.571.741	29.894.821.820			
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	3.966.705.479	413.000.000	413.000.000	3.597.723.712	3.743.571.741	11.721.000.932			
- Khấu hao trong năm	501.864.280	74.755.297	74.755.297	146.695.114	-	723.314.691			
Số dư cuối năm	4.468.569.759	487.755.297	487.755.297	3.744.418.826	3.743.571.741	12.444.315.623			
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	15.703.994.292	-	-	227.167.707	-	15.931.161.999			
Tại ngày cuối năm	15.202.130.012	2.167.903.592	2.167.903.592	80.472.593	-	17.450.506.197			

- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 6.307.147.251 VND.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm với Nguyên giá tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022 là 140.846.000 VND, tài sản này đã khấu hao hết.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Văn phòng cho thuê VND	Công VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	15.032.025.756	15.032.025.756
Số dư cuối năm	15.032.025.756	15.032.025.756
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	2.977.386.590	2.977.386.590
- Khấu hao trong năm	357.905.374	357.905.374
Số dư cuối năm	3.335.291.964	3.335.291.964
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	12.054.639.166	12.054.639.166
Tại ngày cuối năm	11.696.733.792	11.696.733.792

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. TÀI SẢN KHÁC

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn		
Góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (1)	-	3.000.000.000
	-	3.000.000.000
b) Dài hạn		
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (2)	27.233.304.440	37.100.539.734
	27.233.304.440	37.100.539.734

(1) Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty đã phân loại lại từ tài sản khác thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. (xem thêm Thuyết minh (4.1))

(2) Khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh 0211/2010/HĐHTKD ngày 02/11/2010 ký giữa Công ty, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam và Công ty Cổ phần TID ("TID"):

- Mục đích đầu tư: Xây dựng công trình Dolphin Plaza tại số 28 đường Trần Bình, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội;

- Tổng giá trị hợp đồng: 268.706.631.405 VND, trong đó vốn góp giá trị quyền sử dụng đất là 189.793.800.000 VND và góp bằng tiền là 79.033.520.990 VND;

- Hình thức góp vốn:

+ Theo cam kết trong hợp đồng, Công ty sẽ góp 51.054.259.967 VND. Trong đó, giá trị lợi thế khai thác quyền sử dụng lô đất là 36.060.822.000 VND và giá trị vốn bằng tiền là 14.993.437.967 VND tương ứng với tỷ lệ 19% khoản vốn góp bằng tiền vào dự án;

+ Ngày 18/01/2015, Công ty đã ký kết Phụ lục số 03 kèm theo của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0211/2010/HĐHTKD với TID để rút một phần vốn góp với giá trị 13.953.720.233 VND khỏi dự án dẫn đến tỷ lệ vốn bằng tiền còn lại là 1,6% và tổng giá trị vốn góp còn lại tại Dự án là 37.100.539.734 VND;

- Phân chia lợi ích: Công ty được chia 1,6% lợi nhuận kinh doanh từ khai thác dự án;

- Thanh toán:
- + Công ty đã nhận chuyển nhượng 154m² phần diện tích khu dịch vụ thương mại trị giá 3.527.682.675 VND từ TID theo Phụ lục số 04 của Hợp đồng chuyển nhượng diện tích khu dịch vụ thương mại số DP/HĐ/TID-PVFC Land ký ngày 18/01/2017. Số tiền này được thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh ban đầu (khoản rút vốn 13.953.720.233 VND đã nêu trên, thực thu về bằng tiền là 10.426.037.558 VND).
- + Ngày 23/12/2022, Công ty đã nhận 3 căn hộ trị giá 9.867.235.294 VND theo biên bản thỏa thuận về xử lý nghĩa vụ thanh toán số 5010-3/2022/ĐĐ-HP-TID, 5000-3/2022/ĐĐ-HP-TID và 4990-1/2022/ĐĐ-HP-TID ngày 23/12/2022. Giá trị 3 căn hộ này được thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ với Hợp đồng hợp tác kinh doanh ban đầu.
- Tình trạng dự án: Tính đến 31/12/2022, Dự án Dolphin Plaza chưa bán hết các căn hộ và chưa quyết toán. Vì vậy, Công ty chưa nhận được kết quả phân chia chính thức từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
<i>Bên liên quan</i>	1.690.554.984	1.690.554.984	2.335.296.243	2.335.296.243
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	341.888.027	341.888.027	341.888.027	341.888.027
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	1.346.036.857	1.346.036.857	1.990.778.116	1.990.778.116
Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	2.630.100	2.630.100	2.630.100	2.630.100
<i>Bên khác</i>	29.777.570.950	29.777.570.950	35.120.964.641	35.120.964.641
Công ty Cổ phần TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.374.877.396	4.374.877.396	4.374.877.396	4.374.877.396
Công ty TNHH Sen vàng Hoa Lư	-	-	2.121.894.156	2.121.894.156
Công ty TNHH Thương mại và xây dựng 769	997.650.884	997.650.884	3.768.748.384	3.768.748.384
Công ty cổ phần Sản xuất vật liệu xây dựng và thương mại dịch vụ Lâm Hải	1.675.272.010	1.675.272.010	1.775.272.010	1.775.272.010
Các đối tượng khác	15.205.540.202	15.205.540.202	15.555.942.237	15.555.942.237
	31.468.125.934	31.468.125.934	37.456.260.884	37.456.260.884
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần TID	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458	7.524.230.458
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Vương	4.374.877.396	4.374.877.396	4.374.877.396	4.374.877.396
Công ty TNHH Sen Vàng Hoa Lư	-	-	2.121.894.156	2.121.894.156
Ban Điều Hành DA Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	1.346.036.857	1.346.036.857	1.990.778.116	1.990.778.116
Các đối tượng khác	15.630.913.644	15.630.913.644	15.630.913.644	15.630.913.644
	28.876.058.355	28.876.058.355	31.642.693.770	31.642.693.770

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	85.044.800	85.044.800	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	79.844.379	46.729.651	61.403.575	-	65.170.455
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	14.451.410	7.663.160	-	6.788.250
	-	79.844.379	61.181.061	154.111.535	85.044.800	71.958.705

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động Sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
Công ty Cổ phần điện và Tự động hóa Đà Nẵng	4.117.672.664	4.117.672.664
Các đối tượng khác	-	769.271.742
	10.447.083.598	11.216.355.340

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	4.663.479.514	4.663.479.514
Chi phí khác	85.700.000	-
	4.749.179.514	4.663.479.514

18 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	308.361.992	323.824.454
Bảo hiểm xã hội	141.176.941	72.131.831
Bảo hiểm y tế	42.952.500	14.999.850
Bảo hiểm thất nghiệp	18.865.000	3.333.300
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	502.963.636	285.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	46.246.739.153	46.748.880.337
- Tiền cổ tức phải trả	45.362.511.161	45.362.511.161
- Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (1)	300.000.000	300.000.000
- Các khoản phải trả khác	584.227.992	1.086.369.176
	47.261.059.222	47.448.169.772
b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Tiền cổ tức phải trả	45.362.511.161	45.362.511.161
	45.362.511.161	45.362.511.161

(1) Chi tiết đã được trình bày tại thuyết minh số 4b.

Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô

Tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 Trần Bình, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

19 VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(299.420.357.916)	224.456.151.867
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	1.052.242.655	1.052.242.655
Trả thù lao của Hội đồng quản trị	-	-	-	(135.000.000)	(135.000.000)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(298.503.115.261)	225.373.394.522
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(298.503.115.261)	225.373.394.522
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.858.253.201	1.858.253.201
Số dư cuối năm nay	500.000.000.000	18.344.727.377	5.531.782.406	(296.644.862.060)	227.231.647.723

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Việt Nam	174.334.750.000	34,87%	174.334.750.000	34,87%
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	33.960.000.000	6,79%	33.960.000.000	6,79%
Các cổ đông khác	291.705.250.000	58,34%	291.705.250.000	58,34%
	500.000.000.000	100	500.000.000.000	100

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	45.362.511.161	45.362.511.161
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	45.362.511.161	45.362.511.161

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.000.000	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	50.000.000

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

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	18.344.727.377	18.344.727.377
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.531.782.406	5.531.782.406
	23.876.509.783	23.876.509.783

20 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho Công ty TNHH TAC thuê một phần diện tích thuộc tầng 2, Tòa nhà Dolphin Plaza làm văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động số 03/12/2013/HĐ/DKĐĐ ngày 03/12/2013 và phụ lục Hợp đồng số 06 ngày 30/12/2021 với thời hạn 01 năm từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	548.727.273	535.772.160
Từ 1 năm đến 5 năm	634.500.000	-

21 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	8.504.480.000	121.418.004.000
Doanh thu cho thuê văn phòng	743.602.271	658.499.433
Doanh thu hợp đồng xây dựng	24.487.645.681	15.151.344.932
Doanh thu khác	3.265.726.827	-
	37.001.454.779	137.227.848.365
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	7.136.689.620	6.100.548.523

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	4.373.120.000	171.586.901.684
Giá vốn cho thuê văn phòng	302.547.212	357.905.372
Giá vốn hợp đồng xây dựng	23.336.346.865	14.072.739.458
Giá vốn khác	2.977.184.467	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(50.085.873.427)
	30.989.198.544	135.931.673.087
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 33)	729.542.116	-

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.155.250.611	201.440.107
	3.155.250.611	201.440.107

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	336.715.750
Hoàn nhập dự phòng/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.072.938.177	(208.321.307)
	3.072.938.177	128.394.443

25 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	287.863.171	-
	287.863.171	-

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.648.478.927	5.157.915.093
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	95.327.292	10.912.501
Chi phí khấu hao tài sản cố định	648.559.393	780.916.932
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(6.300.000.000)	8.850.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.593.728.921	1.806.910.178
Chi phí khác bằng tiền	1.147.625.136	1.568.923.297
	3.837.719.669	18.179.578.001

27 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi vay được miễn giảm	-	17.233.008.149
Công nợ phải trả được miễn giảm	-	242.517.599
Thu nhập khác	283.733.307	387.073.966
	283.733.307	17.862.599.714

28 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền chậm nộp bảo hiểm	382.243.056	-
Các khoản khác	12.222.879	-
	394.465.935	-

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1.858.253.201	1.052.242.655
Các khoản điều chỉnh tăng	382.243.056	135.275.643
- Chi phí lãi vay không được trừ theo ND 132/2020/NĐ-CP	-	135.275.643
- Chi phí khác	382.243.056	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.240.496.257)	(1.187.518.298)
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(85.044.800)	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(85.044.800)	-

30 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.858.253.201	1.052.242.655
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.858.253.201	1.052.242.655
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	50.000.000	50.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	21

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	10.243.235.472	7.178.470.653
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	95.678.427	10.912.501
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.006.464.767	1.138.822.304
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dự phòng	(6.300.000.000)	8.850.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.396.906.343	22.708.419.159
Chi phí khác bằng tiền	1.535.689.803	1.802.059.448
	26.981.974.812	41.692.684.065

32. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

33 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Công ty mẹ
Ban Điều hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Chi nhánh Xây lắp Công trình Dầu khí phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Ban điều hành các dự án của Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam tại phía Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	7.136.689.620	6.100.548.523
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	7.136.689.620	6.100.548.523
Mua hàng hóa dịch vụ	729.542.116	-
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	729.542.116	-


Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	356.386.613	300.375.639
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	377.043.687	318.346.856
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	315.745.100	280.757.131
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28/04/2022)	27.000.000	-
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	9.000.000	36.000.000
Ông Ngô Duy Chinh	Phó giám đốc	296.598.919	231.435.404
Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban Kiểm soát	273.436.482	224.849.951
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	4.500.000	18.000.000
Ông Nguyễn Minh Chi	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	4.500.000	18.000.000
Bà Lê Thị Hải Hà	Kiểm soát viên (bổ nhiệm ngày 28/04/2022)	13.500.000	-
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Kiểm soát viên (bổ nhiệm ngày 28/04/2022)	13.500.000	-


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

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Lê Thị Nguyễn
Người lập biểu


Bùi Hồng Thái
Kế toán trưởng


Phan Minh Tâm
Giám đốc
Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2023

