

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐỒ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

(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 - 35
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 - 35

## **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 2023.

### **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 thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 07 tháng 07 năm 2022.

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

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Phan Minh Tâm (Giám đốc).

Các thành viên Ban Kiểm soát:

Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban
Bà Lê Thị Hải Hà	Thành viên
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Thành viên

### **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 2023, 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 19 tháng 03 năm 2024

Số: 190324.025/BCTC.KT5

## 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 19 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 070323.007/BCTC.KT5 ngày 07/03/2023 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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 31/12/2023, cụ thể như sau:

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 với giá trị lần lượt là 29,17 tỷ VND và 14,25 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 với giá trị lần lượt là: 25,53 tỷ VND và 15,51 tỷ VND. Khoản nợ phải thu tồn đọng tại ngày 31/12/2023 là 13,27 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 tính chính xác của 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 01/01/2023 và 31/12/2023 với cùng giá trị lần lượt là 61,21 tỷ VND và 57,97 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 01/01/2023 và 31/12/2023 với cùng giá trị lần lượt là 27,2 tỷ VND (xem thuyết minh 13).

Trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty đang trình bày hai chỉ tiêu không liên quan đến Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm, không phù hợp với quy định về trình bày Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành mà là việc điều chỉnh các quỹ thuộc vốn Chủ sở hữu gồm "Hoàn nhập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu theo nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 15/NQ-DKĐĐ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023" số tiền 5.531.782.406 VND và "Lợi nhuận sau thuế TNDN sau hoàn nhập quỹ khác" với giá trị là 145.640.110 VND.

#### **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 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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 19 tháng 03 năm 2024

**Hoàng Thúy Nga**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0762-2023-002-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>224.043.521.677</b>	<b>246.228.554.618</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>13.309.281.875</b>	<b>9.264.002.143</b>
111	1. Tiền		2.809.281.875	2.792.393.915
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.500.000.000	6.471.608.228
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>44.073.589.041</b>	<b>53.289.315.068</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		300.000.000	300.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		43.773.589.041	52.989.315.068
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>95.516.097.019</b>	<b>89.891.738.349</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	64.007.094.387	64.391.114.458
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.361.143.468	13.893.517.046
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	32.475.022.996	32.234.270.677
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.327.163.832)	(20.627.163.832)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>65.546.655.556</b>	<b>87.291.118.458</b>
141	1. Hàng tồn kho		65.546.655.556	87.291.118.458
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.597.898.186</b>	<b>6.492.380.600</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		74.799.557	9.599.227
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.438.053.829	6.397.736.573
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	85.044.800	85.044.800
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>85.899.415.711</b>	<b>77.759.305.242</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>13.025.141.858</b>	<b>17.450.506.197</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	13.025.141.858	17.450.506.197
222	- Nguyên giá		25.439.546.297	29.894.821.820
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.414.404.439)	(12.444.315.623)
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)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>23.560.520.116</b>	<b>11.696.733.792</b>
231	- Nguyên giá		28.512.564.408	15.032.025.756
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.952.044.292)	(3.335.291.964)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>21.108.260.322</b>	<b>21.079.143.617</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		48.428.000.000	48.428.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.319.739.678)	(27.348.856.383)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.205.493.415</b>	<b>27.532.921.636</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		972.188.975	299.617.196
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	27.233.304.440	27.233.304.440
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>309.942.937.388</b>	<b>323.987.859.860</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**  
**(Tiếp theo)**

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>88.097.431.961</b>	<b>96.756.212.137</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>88.097.431.961</b>	<b>96.756.212.137</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	26.313.103.760	31.468.125.934
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	6.329.410.934	10.447.083.598
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	67.401.674	71.958.705
314	4. Phải trả người lao động		2.863.235.489	2.758.805.164
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	5.274.748.635	4.749.179.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		55.454.545	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	46.814.015.034	47.261.059.222
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	380.061.890	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>221.845.505.427</b>	<b>227.231.647.723</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>221.845.505.427</b>	<b>227.231.647.723</b>
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
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(296.499.221.950)	(296.644.862.060)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(296.644.862.060)	(298.503.115.261)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		145.640.110	1.858.253.201
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>309.942.937.388</b>	<b>323.987.859.860</b>

Lê Thị Nguyễn  
Người lập biểu

Bùi Hồng Thái  
Kế toán trưởng



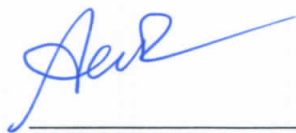
Phan Minh Tâm  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

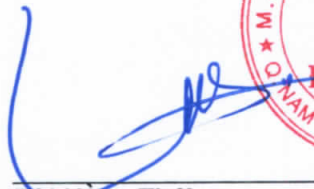


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Năm 2023*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	19.753.509.521		37.001.454.779	
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.753.509.521		37.001.454.779	
11	3. Giá vốn hàng bán	23	21.059.722.409		30.989.198.544	
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.306.212.888)		6.012.256.235	
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24	4.437.847.409		3.155.250.611	
22	6. Chi phí tài chính	25	29.763.739		3.072.938.177	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		58.880.444		-	
25	7. Chi phí bán hàng	26	214.765.945		287.863.171	
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	8.613.005.342		3.837.719.669	
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.725.900.505)		1.968.985.829	
31	10. Thu nhập khác	28	388.023.838		283.733.307	
32	11. Chi phí khác	29	48.265.629		394.465.935	
40	12. Lợi nhuận khác		339.758.209		(110.732.628)	
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(5.386.142.296)		1.858.253.201	
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	-		-	
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(5.386.142.296)		1.858.253.201	
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	(108)		37	
	Hoàn nhập quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu theo Nghị quyết số 15/NQ-DKĐĐ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2023		5.531.782.406		-	
	Lợi nhuận sau thuế TNDN sau hoàn nhập quỹ khác		145.640.110		1.858.253.201	



Lê Thị Nguyễn  
Người lập biểu



Bùi Hồng Thái  
Kế toán trưởng






Phan Minh Tâm  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Năm 2023**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(5.386.142.296)</b>	<b>1.858.253.201</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.586.841.144	1.081.220.065
03	- Các khoản dự phòng		(1.329.116.705)	(3.227.061.823)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.437.847.409)	(3.155.250.611)
06	- Chi phí lãi vay		58.880.444	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(9.507.384.822)</b>	<b>(3.442.839.168)</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(3.764.488.555)	(6.060.469.538)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		12.719.199.773	4.350.587.520
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(7.956.028.474)	(5.691.831.213)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(737.772.109)	(309.216.423)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(58.880.444)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(85.044.800)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(43.445.951)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(9.305.354.631)</b>	<b>(11.282.259.573)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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		(11.300.000.000)	(60.869.315.068)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		20.515.726.027	60.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.754.846.446	1.828.073.018
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>12.970.572.473</b>	<b>(1.283.900.939)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.149.799.585	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(769.737.695)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>380.061.890</b>	<b>-</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>4.045.279.732</b>	<b>(12.566.160.512)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>9.264.002.143</b>	<b>21.830.162.655</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<b>13.309.281.875</b>	<b>9.264.002.143</b>

  
Lê Thị Nguyên  
Người lập biểu

  
Bùi Hồng Thái  
Kế toán trưởng

  
  
Phan Minh Tâm  
Giám đốc  
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Năm 2023**

**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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 39 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 32 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 năm, Công ty chủ yếu thực hiện thi công và hoàn thiện nghiệm thu đối với các công trình chuyển tiếp từ năm trước chuyển sang nên sản lượng nghiệm thu ghi nhận doanh thu trong năm giảm đáng kể so với năm trước. Đồng thời, trong năm không có doanh thu từ hoạt động bất động sản do năm 2022 Công ty đã chuyển nhượng nốt Quyền sử dụng đất và tài sản gắn với đất tại xã Nhuận Trạch, Lương Sơn, Hòa Bình với doanh thu là 8,5 tỷ VND. Ngoài ra, Dự án thi công xây lắp trạm biến áp Lào Cai quyết toán bị lỗ do Chi phí thi công với thầu phụ tăng so với dự toán xây dựng ban đầu do bị chậm tiến độ. Điều này dẫn đến, tỷ lệ lãi gộp trên doanh thu năm nay giảm mạnh so với năm trước.

Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 23,8 tỷ VND; phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 44,3 tỷ VND, doanh thu trong năm 2023 giảm 17,2 tỷ VND so với năm 2022, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 1,3 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, Công ty trúng thầu và quyết toán được dự án mới (dự án Đắc Lắc). Đồng thời, sang năm 2024 Công ty thực hiện tăng cường công tác nghiệm thu thanh toán các hạng mục công việc đã thực hiện trong và ngoài ngành trong năm 2024 là Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (Kế hoạch các mốc nghiệm thu 15,6 tỷ đồng); công trình Nhiệt điện Sông Hậu 1 (Toàn bộ phần phát sinh ngoài dự toán đơn vị đã trình khối lượng cho Tổng thầu để kiểm tra với kế hoạch doanh thu mốc tiếp là 6,14 tỷ đồng trong năm 2024); công trình nhà phố liền kề - Tiên Lộc Garden đang được hoàn thành nghiệm thu;
- Tăng cường công tác đấu thầu để tìm kiếm công việc mới: Kế hoạch trong năm 2024 sẽ triển khai đấu thầu và thi công các công trình: Công trình Hàm chui dân sinh - đường vành đai 3 tại TP HCM; Gói thầu xây dựng mới nhà nghỉ dưỡng và hạ tầng đồng bộ Đoàn 18 - Bộ Quốc phòng; Trạm biến áp và đường dây 110 Kv Lộc Bình - Lạng Sơn;....
- Ngoài ra, Công ty có dòng tiền thu từ hoạt động tài chính khi gửi tiết kiệm có kỳ hạn số dư tại ngày 31/12/2023 là 54,27 tỷ;
- Công ty có phương hướng kinh doanh mới là đầu tư kinh doanh bất động sản tại thôn 6, xã Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

### **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.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

## 2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.5 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.

## 2.6 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 phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*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.

## 2.7 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.8 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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.

## 2.9 Tài sản cố định

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

## 2.10 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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

## 2.11 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.

## 2.12 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.

## 2.13 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của 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 VND 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 khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 03 năm.

## 2.14 Các khoản nợ phải trả

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

## 2.15 Vay

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

## 2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.17 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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 năm báo cáo. Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.18 Vốn chủ sở hữu

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

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

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 Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.19 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *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*

- 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;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

## 2.20 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.21 Chi phí tài chính

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

- Tiền lãi vay;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.22 Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) 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 2023, 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.

## 2.23 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.

## 2.24 Các bên liên quan

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

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

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

## 2.25 Thông tin bộ phận

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.691.669.835	2.373.531.459
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.117.612.040	418.862.456
Các khoản tương đương tiền (i)	10.500.000.000	6.471.608.228
	<b>13.309.281.875</b>	<b>9.264.002.143</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 10.500.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8% đến 4,75%/năm.

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	43.773.589.041	-	52.989.315.068	-
	<b>43.773.589.041</b>	<b>-</b>	<b>52.989.315.068</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 43.773.589.041 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP với lãi suất 7,2%/năm.

### b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	31/12/2023		01/01/2023	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP SDP	SDP	300.000.000	-	300.000.000	-
		<b>300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>300.000.000</b>	<b>-</b>

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:

	31/12/2023	01/01/2023
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
	<b><u>300.000.000</u></b>	<b><u>300.000.000</u></b>

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		Giá gốc VND	Dự phòng VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND		
Công ty CP Tây Hà Nội	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Công ty CP Dầu khí Bình Sơn	22.100.000.000	(4.260.203.991)	22.100.000.000	(4.289.320.696)
Công ty CP Đầu tư Hải Đặng	328.000.000	(59.535.687)	328.000.000	(59.535.687)
Công ty CP khách sạn Lam Kinh	20.000.000.000	(20.000.000.000)	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP PEC Hà Nội (i)	3.000.000.000	(3.000.000.000)	3.000.000.000	(3.000.000.000)
	<b><u>48.428.000.000</u></b>	<b><u>(27.319.739.678)</u></b>	<b><u>48.428.000.000</u></b>	<b><u>(27.348.856.383)</u></b>

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.

(i) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần PEC Hà Nội (trước đây là Công ty Cổ phần Xây lắp điện Dầu khí) 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. Hiện tại công ty đang hoàn thiện thủ tục phá sản, Ban giám đốc Công ty đã đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư này.

**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2023 như sau:**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty CP 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 CP 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 CP 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
Công ty CP 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 CP 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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>21.320.128.214</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>18.163.661.887</b>	<b>(200.000.000)</b>
Công ty CP Đầu tư Song Kim	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Công ty CP 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	9.107.059.085	-	5.947.962.658	-
Chi nhánh phía Bắc - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	2.453.487.908	-	2.453.487.908	-
Ban điều hành phía Nam - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	1.331.703.392	-	1.334.333.492	-
Công ty CP Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí	397.877.829	-	397.877.829	-
<b>Bên khác</b>	<b>42.686.966.173</b>	<b>(5.225.255.782)</b>	<b>46.227.452.571</b>	<b>(5.225.255.782)</b>
Công ty CP 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 - Chi nhánh Hoàn Kiếm (2)	1.897.500.000	-	1.897.500.000	-
Công ty CP Xây dựng điện VNECO4	4.823.901.110	-	7.690.464.896	-
Các khách hàng khác	12.911.028.999	(3.069.148.569)	13.584.951.611	(3.069.148.569)
	<b><u>64.007.094.387</u></b>	<b><u>(5.425.255.782)</u></b>	<b><u>64.391.114.458</u></b>	<b><u>(5.425.255.782)</u></b>

(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 31/12/2023, dự án vẫn chưa quyết toán, do đó Công ty 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. Đến thời điểm hiện tại, do dự án đang phải điều chỉnh quy hoạch (về chiều cao và số tầng thương mại) và đang trình hồ sơ tại Sở Quy hoạch Kiến trúc nên Công ty vẫn chưa được thanh toán phần giá trị thương quyền còn lại.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>16.165.900.000</b>	-	<b>11.225.900.000</b>	-
Công ty CP GEOVIETNAM (i)	16.165.900.000	-	11.225.900.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.195.243.468</b>	<b>(600.564.800)</b>	<b>2.667.617.046</b>	<b>(600.564.800)</b>
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Sông Đà Thăng Long	520.000.000	(520.000.000)	520.000.000	(520.000.000)
Các khách hàng khác	1.675.243.468	(80.564.800)	2.147.617.046	(80.564.800)
	<b>18.361.143.468</b>	<b>(600.564.800)</b>	<b>13.893.517.046</b>	<b>(600.564.800)</b>

(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, Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 28.2022/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ ngày 25/11/2022 và Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ số 1723/2023/HĐĐKĐC/GEO-DKĐĐ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn 6, xã Thiệu Khánh, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

## 7 PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về tạm ứng	16.424.060.487	-	15.419.328.663	-
Ký cược, ký quỹ	201.367.500	-	496.267.712	-
Phải thu khác	15.849.595.009	(13.301.343.250)	16.318.674.302	(14.601.343.250)
- Công ty CP Hasky(i)	8.000.000.000	(8.000.000.000)	9.300.000.000	(9.300.000.000)
- Ứng vốn cho dự án liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)	5.000.000.000	(5.000.000.000)	5.000.000.000	(5.000.000.000)
- Phải thu về lãi tiền gửi	2.010.178.556	-	1.327.177.593	-
- Các khoản phải thu khác	839.416.453	(301.343.250)	691.496.709	(301.343.250)
	<b>32.475.022.996</b>	<b>(13.301.343.250)</b>	<b>32.234.270.677</b>	<b>(14.601.343.250)</b>

(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 1,3 tỷ VND. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2023 liên quan đến dự án này là 8 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.

(ii) Đây là khoản phải thu về ứng vốn liên doanh với Công ty CP Thiên Phúc Gia theo biên bản hợp tác ngày 29/11/2007. Ngày 30/05/2008, Công ty đã gửi công văn số 73/CV-BDS TCDK - ĐT về việc nhắc ngày tới hạn để thực hiện các nghĩa vụ tại Biên bản hợp tác.

Ngày 06/07/2008 và ngày 11/09/2008, Công ty Thiên Phúc Gia đã có công văn trả lời công văn số 73/CV-BDS TCDK - ĐT nêu trên, nội dung về việc báo cáo tình hình thực hiện dự án và xin gia hạn về thời gian hoàn thiện thủ tục.

Ngày 16/09/2008, hai bên đã tiến hành họp và Công ty đã thể hiện quan điểm cụ thể như sau: "yêu cầu Công ty CP Hoàng Liên (nay là Công ty CP Thiên Phúc Gia) hoàn trả lại cho PVFC Land (nay là Công ty CP Dầu Khí Đông Đô) số tiền đã tạm ứng 7.000.000.000 VND và lãi được tính từ ngày 29/11/2007 theo lãi suất tiền gửi 06 tháng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày thanh toán."

Sau đó, Công ty CP dầu khí Đông Đô đã gửi rất nhiều công văn để yêu cầu Công ty CP Thiên Phúc Gia hoàn trả tiền tạm ứng. Tuy nhiên, từ thời điểm Công ty Đông Đô gửi công văn đầu tiên là ngày 22/09/2008 đến ngày 12/09/2019 để yêu cầu Công ty Thiên Phúc Gia hoàn trả tiền tạm ứng thì Công ty Thiên Phúc gia chỉ mới hoàn trả số tiền 2.000.000.000 VND (hai tỷ đồng) trên tổng số tiền tạm ứng nêu trên. Số tiền tạm ứng còn lại mà Công ty Thiên Phúc Gia còn nợ Công ty Đông Đô là 5.000.000.000 VND (năm tỷ đồng).

Đến nay công ty CP Thiên Phúc Gia vẫn chưa hoàn trả khoản tiền 5 tỷ VND cho công ty CP Dầu khí Đông Đô.

Ngày 23/02/2024, Toà án nhân dân quận 3 thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra thông báo số 06/2024/QĐXXST-KDTM quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 94/TB-TLVA ngày 21/07/2023 về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh

## 8 NỢ XẤU

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Hasky	8.000.000.000	-	9.300.000.000	-
Công ty CP TID	19.604.536.064	17.448.428.851	19.604.536.064	17.448.428.851
Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí EMICO	1.458.245.941	-	1.458.245.941	-
Công ty CP Thiên Phúc Gia	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Các đối tượng khác	2.712.810.678	-	2.712.810.678	-
	<b>36.775.592.683</b>	<b>17.448.428.851</b>	<b>38.075.592.683</b>	<b>17.448.428.851</b>

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	21.061.761	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	62.801.895.749	-	74.683.721.424	-
Hàng hoá	2.723.698.046	-	12.607.397.034	-
3 căn hộ Dolphin Plaza	-	-	9.000.000.000	-
(ii)				
Căn hộ Dragon Hill	1.745.700.000	-	1.745.700.000	-
Hàng hóa khác	977.998.046	-	1.861.697.034	-
	<b>65.546.655.556</b>	<b>-</b>	<b>87.291.118.458</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1)	24.213.932.826	27.447.428.587
- Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 (2)	15.597.859.544	15.602.577.245
- Dự án Chung cư Trần Anh - Long An (3)	18.160.509.541	18.160.509.541
- Công trình Hàm Cường	-	5.928.261.370
- Các dự án khác	4.829.593.838	7.544.944.681
	<b>62.801.895.749</b>	<b>74.683.721.424</b>

(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 31/12/2023, hợp đồng và dự toán cho các công trình này vẫn đang được xem xét, điều chỉnh nên Ban Giám đốc Công ty chưa đánh giá được các công trình này có cần thiết phải trích lập dự phòng hay không.

(ii) Công ty đã chuyển đổi mục đích kinh doanh của 3 căn hộ Dolphin Plaza từ hàng hóa sang bất động sản đầu tư (thuyết minh số 12 - Bất động sản đầu tư).



**Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Địa chỉ: 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 31/12/2023

**10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	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	
<b>Nguyên giá</b>									
Số dư đầu năm	19.670.699.771	2.655.658.889	3.824.891.419	3.743.571.741	29.894.821.820				
- Chuyển sang BĐS đầu tư (i)	(4.455.275.523)	-	-	-	(4.455.275.523)				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.215.424.248</b>	<b>2.655.658.889</b>	<b>3.824.891.419</b>	<b>3.743.571.741</b>	<b>25.439.546.297</b>				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>									
Số dư đầu năm	4.468.569.759	487.755.297	3.744.418.826	3.743.571.741	12.444.315.623				
- Khấu hao trong năm	435.050.140	448.531.787	80.472.593	-	964.054.520				
- Chuyển sang BĐS đầu tư (i)	(993.965.704)	-	-	-	(993.965.704)				
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.909.654.195</b>	<b>936.287.084</b>	<b>3.824.891.419</b>	<b>3.743.571.741</b>	<b>12.414.404.439</b>				
<b>Giá trị còn lại</b>									
Tại ngày đầu năm	15.202.130.012	2.167.903.592	80.472.593	-	17.450.506.197				
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.305.770.053</b>	<b>1.719.371.805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.025.141.858</b>				

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.568.463.160 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 6.307.147.251 VND).

(i) Trong năm công ty chuyển đổi mục đích sử dụng sang cho thuê căn hộ nên Nhà cửa, vật kiến trúc được chuyển sang Bất động sản đầu tư

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Chương trình phần mềm với Nguyên giá 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
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	15.032.025.756	15.032.025.756
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	4.455.275.523	4.455.275.523
- Tăng do chuyển từ hàng tồn kho sang	9.025.263.129	9.025.263.129
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.512.564.408</b>	<b>28.512.564.408</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	3.335.291.964	3.335.291.964
- Khấu hao trong năm	622.786.624	622.786.624
- Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	993.965.704	993.965.704
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.952.044.292</b>	<b>4.952.044.292</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	11.696.733.792	11.696.733.792
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>23.560.520.116</b>	<b>23.560.520.116</b>

Bất động sản đầu tư đang cho thuê theo hợp đồng thuê hoạt động. Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1.853.459.142 VND (năm 2022 là 743.602.271 VND) (Thuyết minh 22).

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 2023. 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 DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (1)	27.233.304.440	27.233.304.440
	<b>27.233.304.440</b>	<b>27.233.304.440</b>

(1) 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 154 m<sup>2</sup> 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 với tổng 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 31/12/2023, 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 NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>341.888.027</b>	<b>341.888.027</b>	<b>1.690.554.984</b>	<b>1.690.554.984</b>
Công ty CP 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
Ban điều hành phía Nam - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	-	-	2.630.100	2.630.100
<b>Bên khác</b>	<b>25.971.215.733</b>	<b>25.971.215.733</b>	<b>29.777.570.950</b>	<b>29.777.570.950</b>
Công ty CP 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 Thương mại và xây dựng 769	307.543.667	307.543.667	997.650.884	997.650.884
Công ty CP Sản xuất Vật liệu Xây dựng và Thương mại Dịch vụ Lâm Hải	1.625.272.010	1.625.272.010	1.675.272.010	1.675.272.010
Các người bán khác	12.139.292.202	12.139.292.202	15.205.540.202	15.205.540.202
	<b>26.313.103.760</b>	<b>26.313.103.760</b>	<b>31.468.125.934</b>	<b>31.468.125.934</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
Công ty CP 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
Ban Điều Hành DA Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	-	-	1.346.036.857	1.346.036.857
Các đối tượng khác	11.903.440.424	11.903.440.424	15.630.913.644	15.630.913.644
	<b>23.802.548.278</b>	<b>23.802.548.278</b>	<b>28.876.058.355</b>	<b>28.876.058.355</b>

**15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	-	65.170.455	71.231.304	69.000.085	-	67.401.674
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	6.788.250	34.343.129	41.131.379	-	-
	<b>85.044.800</b>	<b>71.958.705</b>	<b>105.574.433</b>	<b>110.131.464</b>	<b>85.044.800</b>	<b>67.401.674</b>

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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Bất động Sản Trần Anh Long An	6.329.410.934	6.329.410.934
Công ty CP Điện và Tự động hóa Đà Nẵng	-	4.117.672.664
	<b>6.329.410.934</b>	<b>10.447.083.598</b>

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	5.274.748.635	4.663.479.514
Chi phí phải trả khác	-	85.700.000
	<b>5.274.748.635</b>	<b>4.749.179.514</b>

**18 PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	348.732.155	308.361.992
Bảo hiểm xã hội	301.292.512	141.176.941
Bảo hiểm y tế	14.418.000	42.952.500
Bảo hiểm thất nghiệp	6.408.000	18.865.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.095.836.636	502.963.636
Cổ tức lợi nhuận phải trả	44.279.697.569	45.362.511.161
Các khoản phải trả, phải nộp khác	767.630.162	884.227.992
- Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (1)	300.000.000	300.000.000
- Các khoản phải trả khác	467.630.162	584.227.992
	<b>46.814.015.034</b>	<b>47.261.059.222</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Tiền cổ tức phải trả	44.279.697.569	45.362.511.161
	<b>44.279.697.569</b>	<b>45.362.511.161</b>

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

**Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Đô**

Địa chỉ: 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 31/12/2023

**19 VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	-	1.149.799.585	769.737.695	380.061.890	380.061.890
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.149.799.585</b>	<b>769.737.695</b>	<b>380.061.890</b>	<b>380.061.890</b>

Hợp đồng vay giữa Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty CP Dầu khí Đông Đô có lãi suất 12%, thời hạn cho vay 6 tháng, hình thức đảm bảo là tín chấp với mục đích bổ sung vốn lưu động.

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND		Quý đầu tư phát triển VND		Quý khác thuộc vốn CSH VND		Lợi nhuận chưa phân phối VND		Cộng VND	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>18.344.727.377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.531.782.406</b>	<b>(298.503.115.261)</b>	<b>225.373.394.522</b>	<b>1.858.253.201</b>	<b>225.373.394.522</b>	<b>1.858.253.201</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	1.858.253.201	-	1.858.253.201	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>18.344.727.377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.531.782.406</b>	<b>(298.503.115.261)</b>	<b>227.231.647.723</b>	<b>1.858.253.201</b>	<b>227.231.647.723</b>	<b>1.858.253.201</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>18.344.727.377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.531.782.406</b>	<b>(296.644.862.060)</b>	<b>227.231.647.723</b>	<b>(5.386.142.296)</b>	<b>227.231.647.723</b>	<b>(5.386.142.296)</b>
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	-	-	(5.386.142.296)	-	(5.386.142.296)	-
Giảm khác (i)	-	-	-	-	(5.531.782.406)	5.531.782.406	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>18.344.727.377</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(296.499.221.950)</b>	<b>221.845.505.427</b>	<b>221.845.505.427</b>	<b>(296.499.221.950)</b>	<b>221.845.505.427</b>	<b>(296.499.221.950)</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 15/NQ-DKĐĐ-BHĐCĐ ngày 26/04/2023 thông qua việc Hoàn nhập Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu số tiền 5.531.782.406 VND để bù đắp lỗ lũy kế cho năm tài chính năm 2023.

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

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	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
	<b>500.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	500.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	500.000.000.000	500.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận:</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	45.362.511.161	45.362.511.161
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	1.082.813.592	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	1.082.813.592	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	44.279.697.569	45.362.511.161

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
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**

	31/12/2023	01/01/2023
	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
	<b>18.344.727.377</b>	<b>23.876.509.783</b>

## 21 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.395.236.366	548.727.273
Từ 1 năm đến 5 năm	3.679.599.999	634.500.000

## 22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	-	8.504.480.000
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà ở	1.853.459.142	743.602.271
Doanh thu hoạt động xây lắp	15.828.381.418	24.487.645.681
Doanh thu khác	2.071.668.961	3.265.726.827
	<b><u>19.753.509.521</u></b>	<b><u>37.001.454.779</u></b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	5.778.971.796	7.136.689.620

## 23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	-	4.373.120.000
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà ở	1.002.666.111	302.547.212
Giá vốn hoạt động xây lắp	18.312.189.349	23.336.346.865
Giá vốn khác	1.744.866.949	2.977.184.467
	<b><u>21.059.722.409</u></b>	<b><u>30.989.198.544</u></b>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)	239.652.628	729.542.116

## 24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.437.847.409	3.155.250.611
	<b><u>4.437.847.409</u></b>	<b><u>3.155.250.611</u></b>



## 25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	58.880.444	-
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(29.116.705)	3.072.938.177
	<b>29.763.739</b>	<b>3.072.938.177</b>

## 26 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	214.765.945	287.863.171
	<b>214.765.945</b>	<b>287.863.171</b>

## 27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	7.206.947.080	6.648.478.927
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	158.447.882	95.327.292
Chi phí khấu hao tài sản cố định	627.655.679	648.559.393
Thuế, phí và lệ phí	10.972.763	4.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(1.300.000.000)	(6.300.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.470.439.249	1.593.728.921
Chi phí khác bằng tiền	438.542.689	1.147.625.136
	<b>8.613.005.342</b>	<b>3.837.719.669</b>

## 28 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả	300.000.000	-
Thu nhập khác	88.023.838	283.733.307
	<b>388.023.838</b>	<b>283.733.307</b>

## 29 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền chậm nộp bảo hiểm	19.113.175	382.243.056
Các khoản khác	29.152.454	12.222.879
	<b>48.265.629</b>	<b>394.465.935</b>

### 30 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(5.386.142.296)	1.858.253.201
Các khoản điều chỉnh tăng	19.113.175	382.243.056
- Chi phí khác	19.113.175	382.243.056
Thu nhập chịu thuế TNDN	(5.367.029.121)	2.240.496.257
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(2.240.496.257)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(85.044.800)	
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(85.044.800)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(85.044.800)</b>	<b>(85.044.800)</b>

### 31 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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(5.386.142.296)	1.858.253.201
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(5.386.142.296)	1.858.253.201
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	50.000.000	50.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(108)</b>	<b>37</b>

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 các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.181.982.366	-
Chi phí nhân công	8.484.055.883	10.243.235.472
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	172.794.864	95.678.427
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.586.841.144	1.081.220.065
Thuế, phí và lệ phí	10.972.763	4.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(1.300.000.000)	(6.300.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.340.742.859	20.322.151.045
Chi phí khác bằng tiền	528.278.142	1.535.689.803
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>18.005.668.021</b>	<b>26.981.974.812</b>

### 33 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 này.

### 34 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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty CP 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 phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Ban điều hành các dự án PVC phía Nam - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam	Đơn vị trực thuộc công ty mẹ
Công ty CP Đầu tư Song Kim	Cổ đông sáng lập
Công ty CP Địa ốc Phú Long	Cổ đông sáng lập
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Tiến Lộc	Cổ đông sáng lập
Công ty CP GEOVIETNAM	Thành viên HĐQT Công ty là người đại diện pháp luật của Công ty CP

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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>5.778.971.796</b>	<b>7.136.689.620</b>
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	5.778.971.796	7.136.689.620
<b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>	<b>239.652.628</b>	<b>729.542.116</b>
Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2	239.652.628	729.542.116

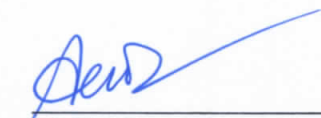
Thu nhập của người quản lý chủ chốt:


	<b>Chức vụ</b>	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	339.600.000	356.386.613
Ông Phan Minh Tâm	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	375.600.000	377.043.687
Bà Nguyễn Thị Dung	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	321.000.000	315.745.100
Ông Nguyễn Khánh Trung	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Đông	Thành viên HĐQT	36.000.000	27.000.000
Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	-	9.000.000
Ông Ngô Duy Chinh	Phó giám đốc	285.600.000	296.598.919
Bà Nguyễn Thị Tâm	Trưởng ban Kiểm soát	285.600.000	273.436.482
Ông Nguyễn Trung Hiếu	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	-	4.500.000
Ông Nguyễn Minh Chi	Kiểm soát viên (miễn nhiệm ngày 28/04/2022)	-	4.500.000
Bà Lê Thị Hải Hà	Kiểm soát viên	18.000.000	13.500.000
Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu	Kiểm soát viên	18.000.000	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.


35 SÓ 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 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

  
Lê Thị Nguyên  
Người lập biểu

  
Bùi Hồng Thái  
Kế toán trưởng



  
Phan Minh Tâm  
Giám đốc  
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024