CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch
Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên
Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên
Ông Lê Minh Đức	Thành viên
Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc
Bà Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

M.S.D.N: 0102025250 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Thái Hoàng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

Số: 2003.04 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") *được lập ngày 19 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 35,* bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc có số dư tại ngày 31/12/2023 là 11.703.543.489 đồng đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 064/BBLD ngày 22/4/2020 thì đối với tầng kỹ thuật thuộc dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ quản lý sử dụng từ trục 1 đến trục 4 (diện tích VP3 - Tầng 5B Nhà C1 tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội) với giá thành xây dựng 20.000.000 đ/m2 và diện tích là 321,5 m2. Đến ngày 15/12/2021, Công ty nhận mặt bằng, hoàn thiện nội thất và bắt đầu đưa vào sử dụng từ tháng 11 năm 2022. Tuy nhiên, Công ty chưa ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hình thành từ dự án này. Nếu thực hiện ghi nhận thì chỉ tiêu "Nguyên giá tài sản cố định" trên bảng cân đối kế toán sẽ tăng lên là 6.430.000.000 đồng, đồng thời chỉ tiêu " Phải thu dài hạn khác " sẽ giảm tương ứng 6.430.000.000 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "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 tại ngày 31/12/2023, 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.

Trần Quốc Tuấn	**Phạm Thị Thu Hà**
Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1	*Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2020-034-1*

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**135.205.867.757**	**175.253.296.468**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**24.660.066.179**	**23.962.574.689**
1. Tiền	111		7.660.066.179	4.399.072.276
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.000.000.000	19.563.502.413
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**21.795.556.890**	**18.917.603.866**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	21.795.556.890	18.917.603.866
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**29.368.193.478**	**61.006.705.007**
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	32.906.307.280	65.138.387.407
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	2.186.751.834	2.057.615.734
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	4.442.445.485	4.978.012.987
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(10.167.311.121)	(11.167.311.121)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**57.380.832.718**	**67.820.140.014**
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	57.380.832.718	67.820.140.014
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**2.001.218.492**	**3.546.272.892**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	9.351.565	15.235.394
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.991.866.927	2.710.941.741
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	-	820.095.757
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**76.353.692.874**	**80.987.956.993**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18.133.543.489**	**19.808.394.821**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	18.133.543.489	19.808.394.821
II. Tài sản cố định	**220**		**42.840.778.682**	**45.400.656.209**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	38.885.353.129	41.428.030.660
- Nguyên giá	*222*		*50.051.320.726*	*50.496.997.090*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(11.165.967.597)*	*(9.068.966.430)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	3.955.425.553	3.972.625.549
- Nguyên giá	*228*		*4.119.592.206*	*4.119.592.206*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(164.166.653)*	*(146.966.657)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**2.633.476.161**	**1.892.035.953**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.	4.000.000.000	4.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.366.523.839)	(2.107.964.047)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**12.745.894.542**	**13.886.870.010**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	12.745.894.542	13.886.870.010
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**211.559.560.631**	**256.241.253.461**

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**136.108.637.697**	**176.444.879.939**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**114.651.406.659**	**154.987.648.901**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	10.431.192.299	17.585.348.469
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	14.634.364.915	20.898.436.243
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	347.233.814	30.669.743.574
4. Phải trả người lao động	314		5.983.225	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	17.075.531.379	17.570.304.078
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	67.409.005.868	64.242.171.378
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	4.000.000.000	3.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		748.095.159	1.021.645.159
II. Nợ dài hạn	**330**		**21.457.231.038**	**21.457.231.038**
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	21.457.231.038	21.457.231.038
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**75.450.922.934**	**79.796.373.522**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17.**	**75.450.922.934**	**79.796.373.522**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.260.199.568	9.260.199.568
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		268.565.226	268.565.226
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(34.077.841.860)	(29.732.391.272)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*(29.732.391.272)*	*(21.907.638.266)*
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*(4.345.450.588)*	*(7.824.753.006)*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**211.559.560.631**	**256.241.253.461**

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1.**	**19.273.127.879**	**15.023.480.593**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**19.273.127.879**	**15.023.480.593**
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11	VI.2.	20.181.291.752	14.479.301.639
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**(908.163.873)**	**544.178.954**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	801.717.960	548.081.659
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	(739.982.674)	(243.191.631)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.457.534*	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	4.953.487.926	7.438.879.519
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	**30**		**(4.319.951.165)**	**(6.103.427.275)**
11. Thu nhập khác		VI.5.	188.232.235	-
12. Chi phí khác	32	VI.6.	430.252.745	2.295.001.823
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	**40**		**(242.020.510)**	**(2.295.001.823)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**(4.561.971.675)**	**(8.398.429.098)**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**(4.561.971.675)**	**(8.398.429.098)**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10.**	**(435)**	**(782)**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**			

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***(4.561.971.675)***	***(8.398.429.098)***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.559.877.527	2.277.565.217
- Các khoản dự phòng	03		(1.741.440.208)	(29.549.195.706)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(801.717.960)	(548.081.659)
- Chi phí lãi vay	06		1.457.534	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(4.543.794.782)***	***(36.218.141.246)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		35.107.362.457	13.369.611.848
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		10.439.307.296	4.227.841.246
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(20.488.431.424)	12.431.431.595
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.146.859.297	1.041.761.246
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.539.101.508)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(273.550.000)	(608.628.756)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***1.848.651.336***	***(5.756.124.067)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.435.947.729)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		127.727.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.877.953.024)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		599.065.905	548.081.659
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(2.151.159.846)***	***(2.887.866.070)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***1.000.000.000***	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**697.491.490**	**(8.643.990.137)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**23.962.574.689**	**32.606.564.826**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1.**	**24.660.066.179**	**23.962.574.689**

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ** Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 ngày 25/08/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 12 ngày 20/07/2023.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 20/07/2023 thì vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND *(Một trăm tỷ đồng)* .

Công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu trên Sàn giao dịch chứng khoán UpCOM với mã cổ phiếu là PWA.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà, văn phòng, bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), cho thuê văn phòng, quản lý, khai thác và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư tập trung ; dịch vụ môi giới mua bán nhà;

Trụ sở Công ty tại: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng chu kỳ hoạt động kinh doanh xây dựng nhà chung cư để bán thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 97 - 99 Láng Hạ	97 - 99 phố Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí tại TP Hồ Chí Minh	Số 10, Phố Quang, phường 2, quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí - Ban điều hành dự án 59- 63 Huỳnh Thúc Kháng	59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng, quận Đống Đa, TP Hà Nội

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại 31/12/2023 là 22 người (tại 31/12/2022: 27 người).

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và 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 hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh và giữa các Chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản nợ phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm >*
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy tính, quyền sử dụng đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

Loại tài sản cố định	*Thời gian khấu hao <năm >*
Phần mềm kế toán	05

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và khoản chi phí trả trước tiền thuê đất của dự án 97-99 Láng Hạ.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm các loại công cụ dụng cụ xuất dùng phân bổ trong 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm các công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ trên 12 tháng và chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng trả trước của Dự án 97 - 99 Láng Hạ phân bổ cho phần diện tích thu tiền thuê đất và được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp hàng năm với tổng chi phí trả trước là 17.790.809.747 đồng.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay, được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ. Khoản trích trước chi phí lãi vay được căn cứ theo hợp đồng vay quy định trả lãi vay nhưng thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí của kỳ báo cáo. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí thi công Dự án 97-99 Láng Hạ được ghi nhận căn cứ vào hồ sơ nghiệm thu khối lượng là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

Doanh thu của Công ty bao gồm, doanh thu bán nhà dự án, doanh thu cung cấp dịch vụ thu phí để xe và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp 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 tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính. Chi phí tài chính là dự phòng tổn thất đầu tư.

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

16.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền	***7.660.066.179***	***4.399.072.276***
Tiền mặt	45.224.420	280.933.179
Tiền gửi ngân hàng	7.614.841.759	4.118.139.097
Các khoản tương đương tiền	***17.000.000.000***	***19.563.502.413***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	17.000.000.000	19.563.502.413
Cộng	**24.660.066.179**	**23.962.574.689**

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất từ 2,3%/năm đến 5,3%/năm, hợp đồng tự động đáo hạn.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	21.795.556.890	21.795.556.890	18.917.603.866	18.917.603.866
Tổng cộng	**21.795.556.890**	**21.795.556.890**	**18.917.603.866**	**18.917.603.866**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,7%/năm. Hợp đồng tự động đáo hạn. Trong đó giá trị khoản tiền gửi số với tiền 16.795.556.890 đồng là khoản thu được từ kinh phí bảo trì dự án 97-99 Láng Hạ.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023 VND			01/01/2023 VND		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**
Đầu tư dài hạn khác						
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen (i)	*1.500.000.000*	*(1.006.248.111)*	*493.751.889*	*1.500.000.000*	*(1.017.192.825)*	*482.807.175*
Công ty CP Xăng dầu dầu khí Phú Thọ (ii)	*2.500.000.000*	*(360.275.728)*	*2.139.724.272*	*2.500.000.000*	*(1.090.771.222)*	*1.409.228.778*
Tổng cộng	**4.000.000.000**	**(1.366.523.839)**	**2.633.476.161**	**4.000.000.000**	**(2.107.964.047)**	**1.892.035.953**

(i) Là khoản đầu tư nắm giữ 150.000 cổ phần, tương ứng 12,4 % vốn điều lệ của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen.

(ii) Là khoản đầu tư nắm giữ 250.000 cổ phần tương ứng với 5% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xăng dầu dầu khí Phú Thọ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình (1)	1.597.916.667	(1.597.916.667)	2.597.916.667	(2.597.916.667)
Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (2)	6.491.731.327	(6.491.731.327)	6.491.731.327	(6.491.731.327)
Nguyễn Thu Hương	1.953.600.000	-	3.721.600.000	-
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà dầu khí Miền Nam (3)	545.155.986	(443.153.759)	545.155.986	(443.153.759)
Công ty CP Xây dựng 2 Bắc Nam	4.750.000.000	-	6.750.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh bất động sản Đông Dương	1.978.400.000	-	2.802.720.000	-
Các đối tượng khác	15.589.503.300	-	42.229.263.427	
Cộng	**32.906.307.280**	**(8.532.801.753)**	**65.138.387.407**	**(9.532.801.753)**

(1) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hòa Bình. Trong đó, khoản nợ gốc là 2.000.000.000 VND và tiền phạt chậm nộp là 1.597.916.667 VND. Tính đến 31/12/2023, Công ty đã thu hồi được 2.000.000.000 VND. Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản công nợ trên.

(2) Đây là số tiền phải thu về bàn giao chi phí dự án Công ty sang Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình khi thực hiện dự án " Khu nhà ở cao cấp dầu khí Hòa Bình" theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, giá trị khoản tiền phải thu tương đương 80% chi phí dự án quyết toán và đã được trích lập dự phòng 100%.

(3) Phải thu đối tác do làm mất thiết bị trạm điện của Công ty từ năm 2015. Công ty đã trích lập dự phòng khoản công nợ nêu trên.

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sađec Mai Hồng Sen	489.405.600	(489.405.600)	489.405.600	(489.405.600)

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	-	366.634.800	-
Các đối tượng khác	1.330.711.434	-	1.201.575.334	-
Cộng	**2.186.751.834**	**(489.405.600)**	**2.057.615.734**	**(489.405.600)**

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a) Ngắn hạn	***4.442.445.485***	**(1.145.103.768)**	***4.978.012.987***	**(1.145.103.768)**
Các khoản phải thu khác	4.191.609.987	(1.145.103.768)	4.444.354.307	(1.145.103.768)
Thuế GTGT (1)	*1.139.822.931*		*1.632.822.591*	-
Lãi dự thu tiền gửi từ kinh phí bảo trì	*40.719.238*	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	*202.652.055*	-	-	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	*1.057.000.000*	*(1.057.000.000)*	*1.057.000.000*	*(1.057.000.000)*
Các khoản phải thu khác	*1.751.415.763*	*(88.103.768)*	*1.754.531.716*	*(88.103.768)*
Tạm ứng	250.835.498	-	269.509.728	-
Dư nợ tài khoản 3388	-	-	264.148.952	-
b) Dài hạn	***18.133.543.489***	-	***19.808.394.821***	-
Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (2)	11.703.543.489	-	13.153.543.489	-
Dự án C1 Thành Công (3)	6.430.000.000	-	6.654.851.332	-
Cộng	**22.575.988.974**	**(1.145.103.768)**	**24.786.407.808**	**(1.145.103.768)**

(1) Khoản thuế GTGT đầu ra tương ứng với hóa đơn xuất theo tiến độ nhận tiền của khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ. Công ty sẽ thực hiện bù trừ khoản phải thu trên với chỉ tiêu Người mua trả tiền trước khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.

(2) Là khoản góp vốn liên doanh với Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 về việc xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ phải góp 45%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng. Tại ngày 23/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc hợp tác đầu tư và thống nhất rằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí mà Công ty CP Bất động sản Dầu khí góp: 13.153.543.489 đồng, Chi phí sử dụng vốn cho lợi thế dự án: 921.848.031 đồng). Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2023, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

(3) Góp vốn liên doanh Dự án C1 Thành Công theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 30%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ tương ứng. Năm 2020 dự án đã bàn giao xong nhưng các bên vẫn chưa nghiệm thu quyết toán và phân chia lợi nhuận theo điều khoản hợp đồng hợp tác. Ngày 21/06/2021, Công ty ký hợp đồng mua bán số 049/2021/HĐMBVP về việc mua sàn văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Đến ngày 07/09/2022 theo biên bản thỏa thuận hai bên hủy hợp đồng mua bán sàn văn phòng số 049/2021/HĐMBVP nhà C1 Thành Công, Công ty CP Bất động sản dầu khí hoàn trả lại sàn văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Sau khi hoàn trả lại sàn văn phòng, số tiền góp vốn của Công ty tại dự án C1 Thành Công là 10.654.851.332 đồng, đến thời điểm 31/12/2023 Công ty đã thu hồi được 4.224.851.332 đồng tiền góp vốn.

6. Nợ xấu

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu của khách hàng	***8.634.803.980***	***102.002.227***	***9.634.803.980***	***102.002.227***
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	1.597.916.667	-	2.597.916.667	-
Công ty CP quản lý và phát triển nhà dầu khí Miền Nam	545.155.986	102.002.227	545.155.986	102.002.227
Trả trước cho người bán	***489.405.600***	-	***489.405.600***	-
Cơ sở Chăm sóc hoa kiểng Sađec Mai Hồng Sen	489.405.600	-	489.405.600	-
Phải thu khác	***1.145.103.768***	-	***1.145.103.768***	-
Phan Như Tuấn	70.000.000	-	70.000.000	-
Phạm Hữu Trung	300.000.000	-	300.000.000	-
Phạm Thị Thu Hà	38.000.000	-	38.000.000	-
Lê Danh Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Phạm Văn Chung	449.000.000	-	449.000.000	-
Thanh toán thẻ VISA	88.103.768	-	88.103.768	-
Cộng	**10.269.313.348**	**102.002.227**	**11.269.313.348**	**102.002.227**

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	57.380.832.718	-	67.820.140.014	-
Dự án 97-99 Láng Hạ (1)	*27.592.385.023*	-	*38.051.411.557*	-

Dự án Tân Thành (2)	*8.850.577.081*	-	*8.906.064.627*	-
Dự án Hòa Bình (3)	*366.634.800*	-	*366.634.800*	-
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)	*20.571.235.814*	-	*20.496.029.030*	-
Cộng	**57.380.832.718**	**-**	**67.820.140.014**	**-**

(1) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 97-99 Láng Hạ phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án tương ứng các căn hộ, sàn thương mại chưa được bàn giao hết.

(2) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành phản ánh chi phí của Công ty đã đầu tư vào dự án.

Theo biên bản thỏa thuận số 01/BB-PĐHC ngày 28/3/2008, Công ty đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phân đạm và Hóa chất Dầu khí nhận lại 16.349 m2 của dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã ghi nhận doanh thu, giá vốn vào năm 2008. Tuy nhiên các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc chuyển giao chưa được hoàn thành. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc bàn giao trên.

(3) Số dư phản ánh phần chi phí Công ty đã chi cho Dự án Hòa Bình nhưng chưa được quyết toán với Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình. Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 04/HĐ-PETROWACO ngày 22/6/2011, Công ty sẽ bàn giao giá trị dự án sang pháp nhân mới là Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình tính theo tỷ lệ bằng 80% tổng chi phí dự án. Hai bên đã thực hiện công tác bàn giao dự án và đã xác định tổng giá trị dự án đến thời điểm bàn giao là 8.481.298.959 VND, trong đó phần giá trị dự án đã bàn giao sang cho Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.114.664.159 VND.

(4) Số dư trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng phản ánh chi phí hoạt động của Ban điều hành Dự án 59 -63 Huỳnh Thúc Kháng trong năm 2019. Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 với Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng. Dự án đã được chấp thuận đầu tư theo Quyết định 5140/QĐ-UBND ngày 2/10/2009 của UBND TP Hà Nội.

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2023	**3.945.392.206**	**174.200.000**	**4.119.592.206**
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2023	**3.945.392.206**	**174.200.000**	**4.119.592.206**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	**146.966.657**	**146.966.657**
Khấu hao trong năm	-	17.199.996	**17.199.996**
Số dư ngày 31/12/2023	-	**164.166.653**	**164.166.653**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	**3.945.392.206**	**27.233.343**	**3.972.625.549**
Tại ngày 31/12/2023	**3.945.392.206**	**10.033.347**	**3.955.425.553**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 88.200.000 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 88.200.000 đồng)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2023	**45.824.548.889**	**1.423.287.728**	**3.102.044.139**	**147.116.334**	**50.496.997.090**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(445.676.364)	-	**(445.676.364)**
Số dư ngày 31/12/2023	**45.824.548.889**	**1.423.287.728**	**2.656.367.775**	**147.116.334**	**50.051.320.726**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2023	**6.577.099.139**	**68.566.982**	**2.276.183.975**	**147.116.334**	**9.068.966.430**
Khấu hao trong năm	2.252.431.995	161.152.812	129.092.724	-	**2.542.677.531**
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(445.676.364)	-	**(445.676.364)**
Số dư ngày 31/12/2023	**8.829.531.134**	**229.719.794**	**1.959.600.335**	**147.116.334**	**11.165.967.597**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	**39.247.449.750**	**1.354.720.746**	**825.860.164**	-	**41.428.030.660**
Tại ngày 31/12/2023	**36.995.017.755**	**1.193.567.934**	**696.767.440**	-	**38.885.353.129**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.512.556.836 đồng (Tại thời điểm 31/12/2022 là: 1.958.233.200 đồng)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

10. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	***9.351.565***	***15.235.394***
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	9.351.565	15.235.394
b) Dài hạn	***12.745.894.542***	***13.886.870.010***
Tiền thuê đất trả trước của Dự án 97-99 Láng Hạ	12.659.586.872	13.769.100.673
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	86.307.670	117.769.337
Cộng	**12.755.246.107**	**13.902.105.404**

11. Phải trả người bán

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.288.606.704	6.288.606.704	13.090.491.940	13.090.491.940
Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	721.079.094	721.079.094	721.079.094	721.079.094
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	1.418.661.090	1.418.661.090	1.418.661.090	1.418.661.090
Các đối tượng khác	2.002.845.411	2.002.845.411	2.355.116.345	2.355.116.345
Cộng	**10.431.192.299**	**10.431.192.299**	**17.585.348.469**	**17.585.348.469**

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2*

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Dự án 97-99 Láng Hạ	13.466.818.915	19.730.890.243
Dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành	1.167.546.000	1.167.546.000
Cộng	**14.634.364.915**	**20.898.436.243**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

ĐVT: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
a) Phải nộp				
Thuế TNDN	20.653.278.978	(820.095.757)	19.539.101.508	294.081.713
Thuế thu nhập cá nhân	48.325.685	112.345.020	107.518.604	53.152.101
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	19.973.378	19.973.378	-
Các khoản phí, lệ phí	-	31.509.951	31.509.951	-
Các khoản phải nộp khác	9.968.138.911	-	9.968.138.911	-
Cộng	**30.669.743.574**	**(656.267.408)**	**29.666.242.352**	**347.233.814**
b) Phải thu				
Thuế TNDN (*)	820.095.757	820.095.757	-	-
Cộng	**820.095.757**	**820.095.757**	**-**	**-**

(*) Thuế TNDN tạm nộp 1% của hoạt động xây dựng chung cư để bán của dự án 97-99 Láng Hạ. Năm 2023 bù trừ sang Thuế TNDN phải nộp.

14. Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ	***15.936.768.290***	***16.706.748.523***
Chi phí tư vấn	2.620.756.432	2.620.756.432
Chi phí xây dựng	5.509.238.591	5.509.238.591
Chi phí khác	7.806.773.267	8.576.753.500
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	***1.138.763.089***	***863.555.555***
Trường Đại học Thăng Long	1.004.416.666	730.666.666
Các đối tượng khác	134.346.423	132.888.889
Cộng	**17.075.531.379**	**17.570.304.078**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023 VND		Trong năm VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Trường Đại học Thăng Long (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng - Cienco1 (ii)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Cộng	**4.000.000.000**	**4.000.000.000**	**1.000.000.000**	**-**	**3.000.000.000**	**3.000.000.000**

(i) Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HĐUTV ngày 28/02/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục vay ngày 03/01/2023 thì thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023, lãi suất ủy thác từ ngày 01/01/2023 là 9%/năm. Phụ lục vay ngày 29/12/2023, thời gian ủy thác từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024, lãi suất ủy thác từ ngày 01/01/2024 là 8%/năm.

(ii) Theo Khế ước vay vốn ngày 25/12/2023 với Công ty CP Đầu tư xây dựng - Cienco1, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 7,6%/năm. Mục đích vay: Vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

16. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	***67.409.005.868***	***64.242.171.378***
- Kinh phí công đoàn	13.812.720	252.072
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp		273.165
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	67.395.193.148	64.241.646.141
Công ty CP Phục Hưng Holdings (1)	*9.040.812.498*	*9.010.991.485*
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (2)	*19.124.718.424*	*19.341.239.511*
+ Lợi nhuận sau thuế được chia từ dự án 97-99 Láng Hạ	*19.124.718.424*	*19.341.239.511*
2% phí bảo trì dự án Láng Hạ phải trả Ban quản lý dự án	*14.424.523.100*	*13.613.363.980*
Lãi tiền gửi kinh phí bảo trì dự án	*2.425.241.086*	*1.665.081.545*
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	*15.242.953.916*	*15.246.453.916*
Các khoản phải trả khác	*1.059.993.140*	*933.123.393*
Dư có 138	*6.076.950.984*	*4.431.392.311*
b) Dài hạn	***21.457.231.038***	***21.457.231.038***
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	21.457.231.038	21.457.231.038
Cộng	**88.866.236.906**	**85.699.402.416**

(1) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 đồng, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 đồng (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 đồng (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2023 Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 9.040.812.498 đồng. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

(2) Theo Phụ lục Hợp đồng số 9 ngày 19/05/2017 giữa Công ty và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, tổng số vốn cần góp vào Dự án 97-99 Láng Hạ là 82.744.817.322 đồng, trong đó Công ty góp 45.511.149.527 đồng (chiếm 55%) và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam góp 37.233.667.795 đồng (chiếm 45%). Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ được phân chia lợi tức từ Hợp tác đầu tư nêu trên theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2018, Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam đã góp 36.426.795.271 VND, đến năm 2021 đã thu hồi 100% số vốn đã góp. Số dư tại 31/12/2022 phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam là lợi nhuận sau thuế tạm tính theo Báo cáo kết quả kinh doanh của Dự án 97-99 Láng Hạ các năm 2018, 2019, 2020 và 2021,2022.

(3) Phần lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được giữ lại để bù với phần chi phí vốn góp đầu tư xây dựng tầng hầm tại dự án 97-99 Láng Hạ.

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	**100.000.000.000**	**268.565.226**	**(21.907.638.266)**	**78.360.926.960**
Lỗ năm trước	-	-	(8.398.429.098)	**(8.398.429.098)**
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	(573.676.092)	**(573.676.092)**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**100.000.000.000**	**268.565.226**	**(29.732.391.272)**	**70.536.173.954**
Lỗ trong năm nay	-	-	(4.561.971.675)	**(4.561.971.675)**
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	(216.521.087)	**(216.521.087)**
Số dư tại ngày 31/12/2023	**100.000.000.000**	**268.565.226**	**(34.077.841.860)**	**66.190.723.366**

(*) Chia 45% lợi nhuận (lỗ) sau thuế của Dự án 97-99 Láng Hạ mà Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam được chia theo tỷ lệ góp vốn của hợp đồng hợp tác đầu tư số 11 - 3/4/2014/HĐHTĐT ngày 03/4/2014 giữa hai bên.

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24.900.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	75.100.000.000	75.100.000.000
Cộng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

17.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2023	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	9.260.199.568	-	-	9.260.199.568
Qũy khen thưởng phúc lợi	1.021.645.159	-	273.550.000	748.095.159
Cộng	**10.281.844.727**	**-**	**273.550.000**	**10.008.294.727**

* ***Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp***

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.025.221.308	9.109.328.468
Doanh thu kinh doanh bất động sản	8.247.906.571	5.914.152.125
Trong đó		
Dự án 97-99 Láng Hạ	*8.247.906.571*	*5.914.152.125*
Cộng	**19.273.127.879**	**15.023.480.593**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn dịch vụ	9.743.382.348	9.798.515.804
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.437.909.404	4.680.785.835
Trong đó		
Dự án 97-99 Láng Hạ	*10.437.909.404*	*4.680.785.835*
Cộng	**20.181.291.752**	**14.479.301.639**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	801.717.960	548.081.659
Cộng	**801.717.960**	**548.081.659**

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(741.440.208)	(243.191.631)
Chi phí lãi vay	1.457.534	-
Cộng	**(739.982.674)**	**(243.191.631)**

5. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	60.503.000	-
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	127.727.273	-
Thu nhập khác	1.962	-
Cộng	**188.232.235**	**-**

6. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Phạt chậm nộp thuế	387.867.742	2.229.332.101
Phạt tiền chậm nộp bảo hiểm	3.885.003	-
Chi phí khác	38.500.000	65.669.722
Cộng	**430.252.745**	**2.295.001.823**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	***5.953.487.926***	***8.646.879.519***
Chi phí nhân viên quản lý	4.084.686.863	6.108.079.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	511.346.076	229.033.766
Thuế, phí và lệ phí	1.000.000	1.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	977.920.206	1.454.182.756
Chi phí bằng tiền khác	378.534.781	854.583.452
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	***(1.000.000.000)***	**(1.208.000.000)**
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.000.000.000)	(1.208.000.000)
Cộng	**4.953.487.926**	**7.438.879.519**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	4.226.189.363	6.991.954.395
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.559.877.527	2.277.565.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.705.672.407	1.539.559.847
Chi phí khác bằng tiền	825.615.247	12.039.474.244
Cộng	**15.317.354.544**	**22.848.553.703**

Mẫu số B 09 - DN

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(187.783.993)	(4.654.947.034)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	156.426.417	414.357.317
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(31.357.576)	(4.240.589.717)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1)	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.374.187.682)	(3.743.482.064)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	466.102.955	2.442.866.729
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.908.084.727)	(1.300.615.335)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (2)	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (1) + (2)	-	-

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.561.971.675)	(8.398.429.098)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(216.521.087)	(573.676.092)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex	*(216.521.087)*	*(573.676.092)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(4.345.450.588)	(7.824.753.006)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(435)	(782)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	14.731.598.319
2. Số tiền đi vay thực thu trong		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.000.000.000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

VIII Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	Cổ đông

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc	593.935.774	881.216.749
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	508.107.000	1.127.839.673
Cộng	**1.102.042.774**	**2.009.056.422**

(*) Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm, cụ thể như sau:

		Năm 2023 VND
1. Thu nhập các thành viên Ban Giám đốc	**Chức danh**	**593.935.774**
Nguyễn Thái Hoàng	Tổng giám đốc	319.227.240
Trần Thị Phương Hoa	Phó Tổng giám đốc	274.708.534
2. Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	**Chức danh**	**508.107.000**
Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT	325.707.000
Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT	28.800.000
Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	28.800.000
Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	28.800.000
Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	28.800.000
Vũ Minh Thùy	Trưởng ban kiểm soát	28.800.000
Bùi Việt Trung	Thành viên ban kiểm soát	19.200.000
Lê Thị Hiền	Thành viên ban kiểm soát	19.200.000

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.15, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản vay	4.000.000.000	3.000.000.000
Trừ: tiền và các khoản tương đương tiền	24.660.066.179	23.962.574.689
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	75.450.922.934	79.796.373.522
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.660.066.179	23.962.574.689
Phải thu khách hàng và phải thu khác	45.804.390.733	79.246.889.694
Các khoản đầu tư tài chính	24.429.033.051	20.809.639.819
Tổng cộng	**94.893.489.963**	**124.019.104.202**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	4.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	99.297.429.205	103.284.750.885
Chi phí phải trả	17.075.531.379	17.570.304.078
Tổng cộng	**120.372.960.584**	**123.855.054.963**

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thì trường và hoạt động của Công ty.

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

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp Phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	77.840.198.167	21.457.231.038	**99.297.429.205**
Chi phí phải trả	17.075.531.379	-	**17.075.531.379**
Các khoản vay	4.000.000.000	-	**4.000.000.000**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	81.827.519.847	21.457.231.038	**103.284.750.885**
Chi phí phải trả	17.570.304.078	-	**17.570.304.078**
Các khoản vay	3.000.000.000	-	**3.000.000.000**

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.660.066.179	-	**24.660.066.179**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	27.670.847.244	18.133.543.489	**45.804.390.733**
Các khoản đầu tư tài chính	21.795.556.890	2.633.476.161	**24.429.033.051**

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.962.574.689	-	**23.962.574.689**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.438.494.873	19.808.394.821	**79.246.889.694**
Các khoản đầu tư tài chính	18.917.603.866	1.892.035.953	**20.809.639.819**

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Lệ	Trần Hương Liên	Nguyễn Thái Hoàng