

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU KHÍ ĐÔNG ĐÔ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(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 - 37 |
| 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 - 37 |

## **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 2024.

### **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**

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 |

### **BAN GIÁM ĐỐC**

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**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Phan Minh Tâm - Giám đốc.

### **BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| 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 Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán 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;

**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

- 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;
- 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 2024, 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc

**Phan Minh Tâm**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



**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 ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 190324.025/BCTC.KT5 ngày 19/03/2024 về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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 31/12/2024, cụ thể như sau:

Các khoản công nợ chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ, cụ thể: nợ phải thu tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị lần lượt là 14,25 tỷ VND và 25,88 tỷ VND; nợ phải trả tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị lần lượt là: 15,51 tỷ VND và 15,83 tỷ VND. Khoản nợ phải thu tồn đọng tại ngày 31/12/2024 là 20,52 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 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị lần lượt là 57,97 tỷ VND và 55,36 tỷ VND (xem thuyết minh 9).

#### Ý kiến của kiểm toán viên

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 Cổ phần Dầu khí Đông Đô tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Phạm Anh Tuấn**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0777-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025

**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 2024*

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>231.252.096.473</b> | <b>224.043.521.677</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>16.787.189.289</b>  | <b>13.309.281.875</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 11.287.189.289         | 2.809.281.875          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 5.500.000.000          | 10.500.000.000         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>36.080.000.000</b>  | <b>44.073.589.041</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 300.000.000            | 300.000.000            |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 35.780.000.000         | 43.773.589.041         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>95.874.760.200</b>  | <b>95.516.097.019</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 63.570.830.802         | 64.007.094.387         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 18.553.513.504         | 18.361.143.468         |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 27.073.928.422         | 32.475.022.996         |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (13.323.512.528)       | (19.327.163.832)       |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>75.058.418.994</b>  | <b>65.546.655.556</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 75.058.418.994         | 65.546.655.556         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>7.451.727.990</b>   | <b>5.597.898.186</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 380.375.387            | 74.799.557             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 6.986.307.803          | 5.438.053.829          |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 16          | 85.044.800             | 85.044.800             |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>92.758.982.566</b>  | <b>85.899.415.711</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>65.250.000</b>      | <b>-</b>               |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 7           | 65.250.000             | -                      |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>12.285.144.772</b>  | <b>13.025.141.858</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 12.285.144.772         | 13.025.141.858         |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 25.208.916.667         | 25.439.546.297         |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (12.923.771.895)       | (12.414.404.439)       |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | 12          | -                      | -                      |
| 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>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>13</b>   | <b>31.777.020.285</b>  | <b>23.560.520.116</b>  |
| 231        | - Nguyên giá                                 |             | 37.105.980.825         | 28.512.564.408         |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (5.328.960.540)        | (4.952.044.292)        |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>4</b>    | <b>21.135.520.433</b>  | <b>21.108.260.322</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         |             | (27.292.479.567)       | (27.319.739.678)       |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>27.496.047.076</b>  | <b>28.205.493.415</b>  |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 1.262.742.636          | 972.188.975            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                      | 14          | 26.233.304.440         | 27.233.304.440         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>324.011.079.039</b> | <b>309.942.937.388</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**  
**(Tiếp theo)**

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>101.788.998.957</b> | <b>88.097.431.961</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>101.788.998.957</b> | <b>88.097.431.961</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 15          | 32.212.154.058         | 26.313.103.760         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 17          | 14.405.497.519         | 6.329.410.934          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 16          | 26.003.766             | 67.401.674             |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                      |             | 3.283.555.891          | 2.863.235.489          |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 18          | 4.737.327.255          | 5.274.748.635          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            |             | -                      | 55.454.545             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 19          | 47.124.460.468         | 46.814.015.034         |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            |             | -                      | 380.061.890            |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>222.222.080.082</b> | <b>221.845.505.427</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>20</b>   | <b>222.222.080.082</b> | <b>221.845.505.427</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         |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | (296.122.647.295)      | (296.499.221.950)      |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | (296.499.221.950)      | (296.644.862.060)      |
| 421b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 376.574.655            | 145.640.110            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>324.011.079.039</b> | <b>309.942.937.388</b> |

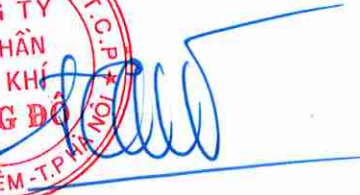


**Lê Thị Nguyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thanh Bình**  
Phụ trách kế toán





**Phan Minh Tâm**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Năm 2024**

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND    | Năm 2023<br>VND        |
|-------|--|-------------|--------------------|------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 22          | 76.376.983.700     | 19.753.509.521         |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 76.376.983.700     | 19.753.509.521         |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                              | 23          | 71.341.246.246     | 21.059.722.409         |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 5.035.737.454      | (1.306.212.888)        |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 24          | 1.886.409.717      | 4.437.847.409          |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                             | 25          | (25.535.775)       | 29.763.739             |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 1.724.336          | 58.880.444             |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                              | 26          | 1.859.682.712      | 214.765.945            |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 27          | 4.756.265.228      | 8.613.005.342          |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       |             | 331.735.006        | (5.725.900.505)        |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                | 28          | 90.929.173         | 388.023.838            |
| 32    | 11. Chi phí khác                                 | 29          | 46.089.524         | 48.265.629             |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                               |             | 44.839.649         | 339.758.209            |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 376.574.655        | (5.386.142.296)        |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 30          | -                  | -                      |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      |             | <u>376.574.655</u> | <u>(5.386.142.296)</u> |
| 70    | 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 31          | 8                  | (108)                  |

  
**Lê Thị Nguyên**  
Người lập biểu

  
**Nguyễn Thanh Bình**  
Phụ trách kế toán

  
**Phan Minh Tâm**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Năm 2024**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

| Mã số  | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|--|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |   |             |                        |                        |
| 01   | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  |             | <b>376.574.655</b>     | <b>(5.386.142.296)</b> |
|  | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>  |             |                        |                        |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                               |             | 1.546.158.794          | 1.586.841.144          |
| 03   | - Các khoản dự phòng  |             | (6.030.911.415)        | (1.329.116.705)        |
| 05   | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   |             | (1.977.318.808)        | (4.437.847.409)        |
| 06   | - Chi phí lãi vay   |             | 1.724.336              | 58.880.444             |
| 08   | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>         |             | <b>(6.083.772.438)</b> | <b>(9.507.384.822)</b> |
| 09   | - Tăng, giảm các khoản phải thu   |             | 2.189.973.867          | (3.764.488.555)        |
| 10   | - Tăng, giảm hàng tồn kho   |             | 1.964.988.237          | 12.719.199.773         |
| 11   | - Tăng, giảm các khoản phải trả   |             | 15.955.618.388         | (7.956.028.474)        |
| 12   | - Tăng, giảm chi phí trả trước  |             | (596.129.491)          | (737.772.109)          |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả   |             | (1.724.336)            | (58.880.444)           |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            |             | <b>13.428.954.227</b>  | <b>(9.305.354.631)</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        |             | (20.499.413.552)       | -                      |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |             | 90.909.091             | -                      |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         |             | (59.480.000.000)       | (11.300.000.000)       |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                     |             | 67.473.589.041         | 20.515.726.027         |
| 26   | 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                  |             | 1.000.000.000          | -                      |
| 27   | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          |             | 3.727.919.999          | 3.754.846.446          |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                |             | <b>(7.686.995.421)</b> | <b>12.970.572.473</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  |             | (380.061.890)          | (769.737.695)          |
| 36   | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                      |             | (1.883.989.502)        | -                      |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                             |             | <b>(2.264.051.392)</b> | <b>380.061.890</b>     |
| 50   | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>  |             | <b>3.477.907.414</b>   | <b>4.045.279.732</b>   |
| 60   | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>   |             | <b>13.309.281.875</b>  | <b>9.264.002.143</b>   |
| 70   | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>  | 3           | <b>16.787.189.289</b>  | <b>13.309.281.875</b>  |

  
**Lê Thị Nguyên**  
Người lập biểu

  
**Nguyễn Thanh Bình**  
Phụ trách kế toán



  
**Phan Minh Tâm**  
Giám đốc  
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Năm 2024**

**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 VND; tương đương 50.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 41 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 39 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 có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Trong năm, tình hình hoạt động kinh doanh của công ty đã có sự cải thiện hơn, Công ty đã trúng thầu thi công hạng mục công trình ngã 3 Bưu điện đi bờ sông Bưởi, Vụ Bản, huyện Lạc Sơn, Hòa Bình và bắt đầu được nghiệm thu khối lượng của công trình trên.

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty có các khoản nợ phải trả nhà cung cấp đã quá hạn thanh toán số tiền 23,14 tỷ VND; phải trả tiền cổ tức chưa trả số tiền 42,39 tỷ VND, lũy kế của Công ty là 296,1 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 31/12/2024 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì lý do sau:

- Công ty đã thu hồi thêm được 5,8 tỷ VND công nợ của Công ty Cổ phần Hasky và đã đưa ra phương án thu hồi hết khoản nợ này trong năm 2025;
- Công ty đã thu hồi thêm 1 tỷ VND số tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần TID và đã đưa ra phương án thu hồi hết khoản góp vốn đầu tư, lợi nhuận;
- Công ty trúng thầu và nghiệm thu được dự án mới như đã nêu ở đoạn trên;



- Công ty thành công trở thành nhà phân phối chính thức của Công ty TNHH GCP Việt Nam về việc cung cấp vật liệu chống thấm và Công ty cũng đã ký được hợp đồng cung cấp vật liệu chống thấm cho khách hàng, đem lại nguồn thu trong tương lai.

Vì vậy, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị         | Địa chỉ     | Hoạt động kinh doanh chính          |
|--------------------|-------------|-------------------------------------|
| 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 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;
- Ước tính phân bổ các loại chi phí trả trước;
- 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 nhận ủy thác* 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. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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 nhận ủy thác: không trích lập dự phòng. 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 báo cáo tài chính sẽ ghi giảm số phải trả đối tượng ủy thác.
- 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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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 năm 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 đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

## **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. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

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 nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

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

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

Chi phí trả trước 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 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 hóa) 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 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

## **2.19 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.

## **2.20 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 hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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



#### *Doanh thu bán bất động sản*

Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *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;

#### *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.

### **2.21 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, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn hoạt động xây lắp trong năm được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

### **2.22 Chi phí tài chính**

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

### **2.23 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### *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.

#### *Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



## 2.24 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.

## 2.25 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.

## 2.26 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

|                                 | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 1.970.583.522         | 1.691.669.835         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 9.316.605.767         | 1.117.612.040         |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 5.500.000.000         | 10.500.000.000        |
|                                 | <b>16.787.189.289</b> | <b>13.309.281.875</b> |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 5.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,8%/năm.

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

|                    | 31/12/2024            |          | 01/01/2024            |          |
|--------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                    | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                    | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 35.780.000.000        | -        | 43.773.589.041        | -        |
|                    | <b>35.780.000.000</b> | <b>-</b> | <b>43.773.589.041</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có tổng giá trị 35.780.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,9% đến 4,7%/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

|                  | Mã CK | 31/12/2024         |          | 01/01/2024         |          |
|------------------|-------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                  |       | Giá gốc            | Dự phòng | Giá gốc            | Dự phòng |
|                  |       | VND                | VND      | VND                | 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 19), cụ thể như sau:

|                  | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
|------------------|--------------------|--------------------|
|                  | VND                | VND                |
| Lê Văn Sinh      | 75.000.000         | 75.000.000         |
| Trần Anh Đức     | 75.000.000         | 75.000.000         |
| Tổng Quốc Trường | 150.000.000        | 150.000.000        |
|                  | <b>300.000.000</b> | <b>300.000.000</b> |

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                               | 31/12/2024            |                         | 01/01/2024            |                         |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                               | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
|                               | VND                   | VND                     | VND                   | 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        | (4.232.943.880)         | 22.100.000.000        | (4.260.203.991)         |
| Công ty CP Đầu tư Hải Đăng    | 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>48.428.000.000</b> | <b>(27.292.479.567)</b> | <b>48.428.000.000</b> | <b>(27.319.739.678)</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 31/12/2024 như sau:**

| <u>Tên công ty<br/>nhận đầu tư</u>  | <u>Nơi thành lập và hoạt động</u>   | <u>Tỷ lệ<br/>lợi ích</u> | <u>Tỷ lệ<br/>quyền biểu</u> | <u>Hoạt động kinh doanh<br/>chính</u>  |
|-------------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------|--|
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>       |   |                          |                             |  |
| Công ty CP<br>Tây Hà Nội            | Ngõ Máy Kéo, Khu Liên<br>Cơ, phường Cầu Diễn,<br>quận Nam Từ Liêm, Hà Nội                             | 11,90%                   | 11,90%                      | Xây dựng công trình kỹ<br>thuật dân dụng                                       |
| Công ty CP<br>Dầu khí Bình<br>Sơn   | Số 33 Hai Bà Trưng, Lê<br>Hồng Phong, Quảng Ngãi  | 6,05%                    | 6,05%                       | Xây dựng công nghiệp và<br>dân dụng trong và ngoài<br>ngành dầu khí, buôn bán  |
| Công ty CP<br>Đầu tư Hải<br>Đăng    | Số 44-46 Lê Thánh Tôn,<br>phường Lộc Thọ, Nha<br>Trang, Khánh Hòa                                     | 6,56%                    | 6,56%                       | Kinh doanh bất động sản,<br>quyền sử dụng đất thuộc<br>chủ sở hữu hoặc đi thuê |
| Công ty CP<br>Khách sạn<br>Lam Kinh | KĐT Đông Hương, phường<br>Đông Hương, TP. Thanh<br>Hóa  | 10,50%                   | 10,50%                      | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày  |
| Công ty CP<br>PEC Hà Nội            | Tầng 13, tòa nhà HH3, khu<br>đô thị Mỹ Đình Sông Đà,<br>Phường Mỹ Đình 1, Quận<br>Nam Từ Liêm. Hà Nội | 6,00%                    | 6,00%                       | Xây dựng   |



**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>22.556.923.412</b> | -                      | <b>21.320.128.214</b> | <b>(200.000.000)</b>   |
| Công ty CP Đầu tư<br>Song Kim  | -                     | -                      | 200.000.000           | (200.000.000)          |
| Công ty CP Địa ốc Phú<br>Long (2)  | 7.830.000.000         | -                      | 7.830.000.000         | -                      |
| Ban Điều Hành Dự án<br>Nhà máy Nhiệt điện<br>Thái Bình 2                               | 10.433.601.405        | -                      | 9.107.059.085         | -                      |
| Chi nhánh phía Bắc -<br>Tổng CTCP Xây lắp<br>Dầu khí Việt Nam                          | 2.985.107.586         | -                      | 2.453.487.908         | -                      |
| Ban điều hành phía<br>Nam - Tổng CTCP Xây<br>lắp Dầu khí Việt Nam                      | 910.336.592           | -                      | 1.331.703.392         | -                      |
| Công ty CP Kết cấu<br>Kim loại và Lắp máy<br>dầu khí                                   | 397.877.829           | -                      | 397.877.829           | -                      |
| <b>Bên khác</b>  | <b>41.013.907.390</b> | <b>(5.225.255.782)</b> | <b>42.686.966.173</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<br>đoàn Đầu tư Tiến Lộc<br>(2)                                     | 3.450.000.000         | -                      | 3.450.000.000         | -                      |
| Ngân hàng TMCP Phát<br>triển Nhà thành phố Hồ<br>Chí Minh - Chi nhánh<br>Hoàn Kiếm (2) | 1.897.500.000         | -                      | 1.897.500.000         | -                      |
| Công ty CP Nhân Bình   | 3.410.006.919         | -                      | -                     | -                      |
| Công ty CP Xây dựng<br>điện VNECO4   | 1.323.901.110         | -                      | 4.823.901.110         | -                      |
| Các khách hàng khác  | 11.327.963.297        | (3.069.148.569)        | 12.911.028.999        | (3.069.148.569)        |
|  | <b>63.570.830.802</b> | <b>(5.225.255.782)</b> | <b>64.007.094.387</b> | <b>(5.425.255.782)</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 31/12/2024, 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. Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty và TID đã thực hiện ký thanh lý hợp đồng môi giới ngày 21/01/2025. Theo đó, TID cam kết tiến độ thanh toán cụ thể như sau:

- + Quý 3 năm 2025, TID thanh toán cho Công ty số tiền là 10.000.000.000 VND;
- + Quý 4 năm 2025, TID thanh toán cho Công ty số tiền là 9.604.536.064 VND.

(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

|   | 31/12/2024            |                      | 01/01/2024            |                      |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|   | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND      | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                | <b>16.165.900.000</b> | -                    | <b>16.165.900.000</b> | -                    |
| Công ty CP<br>GEOVIETNAM (i)                        | 16.165.900.000        | -                    | 16.165.900.000        | -                    |
| <b>Bên khác</b>                                     | <b>2.387.613.504</b>  | <b>(600.564.800)</b> | <b>2.195.243.468</b>  | <b>(600.564.800)</b> |
| Công ty TNHH Tư vấn<br>Đầu tư Sông Đà Thăng<br>Long | 520.000.000           | (520.000.000)        | 520.000.000           | (520.000.000)        |
| Các người bán khác                                  | 1.867.613.504         | (80.564.800)         | 1.675.243.468         | (80.564.800)         |
|   | <b>18.553.513.504</b> | <b>(600.564.800)</b> | <b>18.361.143.468</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

|  | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                         |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND         |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |                       |                        |                       |                         |
| <b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>                                     |                       |                        |                       |                         |
| Phải thu về lãi tiền gửi   | 168.668.274           | -                      | 2.010.178.556         | -                       |
| Phải thu về tạm ứng  | 18.456.375.560        | -                      | 16.424.060.487        | -                       |
| Ký cược, ký quỹ  | 397.710.439           | -                      | 201.367.500           | -                       |
| Rút vốn của Hợp đồng<br>hợp tác kinh doanh với<br>Công ty CP Hasky (i) | 2.196.348.696         | (2.196.348.696)        | 8.000.000.000         | (8.000.000.000)         |
| Ứng vốn cho dự án<br>liên doanh với Công ty<br>CP Thiên Phúc Gia (ii)  | 5.000.000.000         | (5.000.000.000)        | 5.000.000.000         | (5.000.000.000)         |
| Các khoản phải thu<br>khác   | 854.825.453           | (301.343.250)          | 839.416.453           | (301.343.250)           |
|  | <b>27.073.928.422</b> | <b>(7.497.691.946)</b> | <b>32.475.022.996</b> | <b>(13.301.343.250)</b> |



|                                     | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                         |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                     | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng                |
|                                     | VND                   | VND                    | VND                   | VND                     |
| <b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b> |                       |                        |                       |                         |
| Công ty CP Hasky (i)                | 2.196.348.696         | (2.196.348.696)        | 8.000.000.000         | (8.000.000.000)         |
| Công ty CP Thiên Phúc Gia (ii)      | 5.000.000.000         | (5.000.000.000)        | 5.000.000.000         | (5.000.000.000)         |
| Nguyễn Xuân Cường                   | 2.944.489.526         | -                      | 2.944.489.526         | -                       |
| Nguyễn Mạnh Hùng                    | 2.466.825.558         | -                      | 2.466.825.558         | -                       |
| Các đối tượng khác                  | 14.466.264.642        | (301.343.250)          | 14.063.707.912        | (301.343.250)           |
|                                     | <b>27.073.928.422</b> | <b>(7.497.691.946)</b> | <b>18.411.315.084</b> | <b>(13.301.343.250)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                   |                       |                        |                       |                         |
| Ký cược, ký quỹ                     | 65.250.000            | -                      | -                     | -                       |
|                                     | <b>65.250.000</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 được của Công ty Cổ phần Hasky 5,8 tỷ VND. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2024 liên quan đến dự án này là 2,2 tỷ VND.

Theo biên bản làm việc ngày 03/04/2024 giữa công ty CP dầu khí Đông Đô và Công ty CP Hasky, hai bên đã thống nhất kế hoạch thanh toán công nợ 2,2 tỷ VND như sau:

- Từ ngày ký biên bản đến 31/12/2024 thanh toán 800.000.000 VND
- Trước ngày 30/06/2025 thanh toán 1.121.600.000 VND
- Khoản nợ 274.748.696 VND còn lại Công ty CP Hasky có trách nhiệm phối hợp các bên để bù trừ công nợ này khi Chủ đầu tư dự án có thông báo nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(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-BĐS TCDK - ĐT về việc nhắc nhở 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-BĐS 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 TMCP 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 CP Dầu khí 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 CP Dầu khí 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, Tòa 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.

Ngày 13/05/2024, Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đã đưa ra bản án số 11/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh. Qua đó, tòa án tuyên xử Công ty CP Thiên Phúc Gia thanh toán số tiền 11.304.072.361 VND cho công ty CP Dầu khí Đông Đô, trong đó bao gồm số tiền gốc 5.000.000.000 VND và lãi chậm trả tiền tính từ ngày 29/11/2007 đến ngày 13/05/2014 là 6.304.072.361 VND.

Ngày 07/06/2024, Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận đơn kháng cáo của Công ty CP Thiên Phúc Gia. Đến ngày 18 tháng 06 năm 2024, Công ty nhận được thông báo về việc kháng cáo số 18/2024/TB-TA từ Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty CP Thiên Phúc Gia yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa án sơ thẩm, tuyên Công ty Cổ phần Thiên Phúc Gia miễn toàn bộ tiền lãi.

Ngày 17/09/2024, theo quyết định số 229/2024/QĐ-PT, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định đình chỉ xử lý phúc thẩm vụ án dân sự do Công ty CP Thiên Phúc Gia được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo và bản án sơ thẩm số 11/2024/KDTM-ST ngày 13/05/2024 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định trên.

Ngày 23/01/2025, Công ty thực hiện gửi đơn yêu cầu thi án đến Cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Công ty CP Thiên Phúc Gia thực hiện bản án.

## 8 NỢ XẤU

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

|                                     | 31/12/2024            |                        | 01/01/2024            |                        |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                     | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>a) Phải thu khách hàng</b>       | <b>22.673.684.633</b> | <b>17.448.428.851</b>  | <b>22.873.684.633</b> | <b>17.448.428.851</b>  |
| 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                   | 1.458.245.941         | -                      | 1.458.245.941         | -                      |
| Xây lắp Dầu khí IMICO               |                       |                        |                       |                        |
| Các đối tượng khác                  | 1.610.902.628         | -                      | 1.810.902.628         | -                      |
| <b>b) Trả trước người bán</b>       | <b>600.564.800</b>    | <b>-</b>               | <b>600.564.800</b>    | <b>-</b>               |
| Công ty TNHH Tư vấn                 | 520.000.000           | -                      | 520.000.000           | -                      |
| Đầu tư Sông Đà Thăng Long           |                       |                        |                       |                        |
| Các đối tượng khác                  | 80.564.800            | -                      | 80.564.800            | -                      |
| <b>c) Phải thu khác</b>             | <b>7.497.691.946</b>  | <b>-</b>               | <b>13.301.343.250</b> | <b>-</b>               |
| Công ty CP Hasky                    | 2.196.348.696         | -                      | 8.000.000.000         | -                      |
| Công ty CP Thiên Phúc Gia           | 5.000.000.000         | -                      | 5.000.000.000         | -                      |
| Công ty CP Đầu tư Bất động sản Việt | 301.343.250           | -                      | 301.343.250           | -                      |
|                                     | <b>30.771.941.379</b> | <b>17.448.428.851</b>  | <b>36.775.592.683</b> | <b>17.448.428.851</b>  |



**9 HÀNG TỒN KHO**

|   | 31/12/2024            |          | 01/01/2024            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|   | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 18.354.546            | -        | 21.061.761            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 63.829.050.753        | -        | 62.801.895.749        | -        |
| Hàng hoá                                | 11.211.013.695        | -        | 2.723.698.046         | -        |
| - Căn hộ                                | 7.101.783.480         | -        | 1.745.700.000         | -        |
| - Hàng hóa khác                         | 4.109.230.215         | -        | 977.998.046           | -        |
|   | <b>75.058.418.994</b> | <b>-</b> | <b>65.546.655.556</b> | <b>-</b> |

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

|  | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| - Dự án Nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2 (1) | 20.881.307.155        | 24.213.932.826        |
| - Dự án Nhiệt điện sông Hậu 1 (2)          | 16.345.262.544        | 15.597.859.544        |
| - Dự án Chung cư Trần Anh - Long An (3)    | 18.130.927.140        | 18.160.509.541        |
| - Dự án Đường ĐT 285B (4)                  | 6.023.339.176         | -                     |
| - Các dự án khác                           | 2.448.214.738         | 4.829.593.838         |
|  | <b>63.829.050.753</b> | <b>62.801.895.749</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 Đồng Đô ngày 16/06/2015, Hợp đồng số 32/2016/HĐKT/PVC/PVC Đồng Đô và Hợp đồng số 38/2016/HĐKT/PVC/PVC Đồng 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.Đồng 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 31/12/2024, 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.

(4) Công ty đã ký các Hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Nhân Bình, trong đó:

- Phạm vi công việc: Xây dựng đường và các hạng mục thoát nước, an toàn giao thông ĐT285B;
- Tổng giá trị hợp đồng: 29.878.217.000 VND;
- Thời gian thi công dự kiến: 12 tháng;

- Tiến độ thi công: Công ty đã hoàn thành hạng mục thoát nước, nền đường. Công ty đang tiếp tục thực các hạng mục khác trong thời gian tới.

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                 | 31/12/2024           | 01/01/2024         |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                 | VND                  | VND                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>              |                      |                    |
| Chi phí sửa chữa                | 64.654.806           | 36.944.760         |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 275.556.115          | 5.700.015          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 40.164.466           | 32.154.782         |
|                                 | <b>380.375.387</b>   | <b>74.799.557</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>               |                      |                    |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 102.011.965          | 156.009.322        |
| Chi phí sửa chữa                | 1.160.730.671        | 816.179.653        |
|                                 | <b>1.262.742.636</b> | <b>972.188.975</b> |



11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Nguyên giá             | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cộng           |
|------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------|
|                        | VND                    | VND               | VND                             | VND                       | VND            |
| Số dư đầu năm          | 15.215.424.248         | 2.655.658.889     | 3.824.891.419                   | 3.743.571.741             | 25.439.546.297 |
| - Mua trong năm        | -                      | 120.370.370       | -                               | -                         | 120.370.370    |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                      | (351.000.000)     | -                               | -                         | (351.000.000)  |
| Số dư cuối năm         | 15.215.424.248         | 2.425.029.259     | 3.824.891.419                   | 3.743.571.741             | 25.208.916.667 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                        |                   |                                 |                           |                |
| Số dư đầu năm          | 3.909.654.195          | 936.287.084       | 3.824.891.419                   | 3.743.571.741             | 12.414.404.439 |
| - Khấu hao trong năm   | 395.786.292            | 464.581.164       | -                               | -                         | 860.367.456    |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                      | (351.000.000)     | -                               | -                         | (351.000.000)  |
| Số dư cuối năm         | 4.305.440.487          | 1.049.868.248     | 3.824.891.419                   | 3.743.571.741             | 12.923.771.895 |
| Giá trị còn lại        |                        |                   |                                 |                           |                |
| Tại ngày đầu năm       | 11.305.770.053         | 1.719.371.805     | -                               | -                         | 13.025.141.858 |
| Tại ngày cuối năm      | 10.909.983.761         | 1.375.161.011     | -                               | -                         | 12.285.144.772 |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.315.427.689 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 7.568.463.160 VND).

12 TÀI SẢN CÓ 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.

### 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### Bất động sản đầu tư cho thuê

|  | Văn phòng cho thuê<br>VND | Cộng<br>VND           |
|--|---------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                      |                           |                       |
| Số dư đầu năm                          | 28.512.564.408            | 28.512.564.408        |
| - Mua trong năm                        | 20.379.043.182            | 20.379.043.182        |
| - Giảm do chuyển sang hàng tồn kho (i) | (11.785.626.765)          | (11.785.626.765)      |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>37.105.980.825</b>     | <b>37.105.980.825</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>          |                           |                       |
| Số dư đầu năm                          | 4.952.044.292             | 4.952.044.292         |
| - Khấu hao trong năm                   | 685.791.338               | 685.791.338           |
| - Giảm do chuyển sang hàng tồn kho     | (308.875.090)             | (308.875.090)         |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>5.328.960.540</b>      | <b>5.328.960.540</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                 |                           |                       |
| Tại ngày đầu năm                       | 23.560.520.116            | 23.560.520.116        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>               | <b>31.777.020.285</b>     | <b>31.777.020.285</b> |

(i) Các căn hộ không còn sử dụng cho thuê và chuyển mục đích sang tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng, Công ty chuyển sang theo dõi tại hàng hóa bất động sản (thuyết minh 9).

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 2.595.430.637 VND (năm 2023 là 1.853.459.142 VND) (Thuyết minh 23).

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 2024. 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.

### 14 TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

|  | 31/12/2024<br>VND     | 01/01/2024<br>VND     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Góp vốn đầu tư vào Dự án Dolphin Plaza (1) | 26.233.304.440        | 27.233.304.440        |
|  | <b>26.233.304.440</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.
- ❖ Ngày 16/01/2024 và ngày 05/02/2024 Công ty đã nhận được 500.000.000 VND mỗi lần.
- ❖ Ngày 20/01/2025, Công ty và TID đã ký biên bản bù trừ với khoản phải trả người bán số tiền 7.566.201.080 VND (xem thuyết minh số 15).

Ngày 21/01/2025, Công ty và TID đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, TID sẽ hoàn trả cho Công ty phần góp vốn còn lại mà Công ty đã chuyển để được tham gia thực hiện dự án, tổng số tiền còn lại là 18.667.103.593 VND sau khi bù trừ công nợ Công ty phải trả cho TID số tiền 7.566.201.080 VND theo biên bản bù trừ công nợ ngày 20/01/2025.

#### 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|   | 31/12/2024            |                       | 01/01/2024            |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 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>341.888.027</b>    | <b>341.888.027</b>    |
| Công ty CP Địa ốc Phú Long  | 341.888.027           | 341.888.027           | 341.888.027           | 341.888.027           |
| <b>Bên khác</b>   | <b>31.870.266.031</b> | <b>31.870.266.031</b> | <b>25.971.215.733</b> | <b>25.971.215.733</b> |
| Công ty CP TID (i)  | 7.566.201.658         | 7.566.201.658         | 7.524.230.458         | 7.524.230.458         |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng Công ty TNHH     | 4.224.877.396         | 4.224.877.396         | 4.374.877.396         | 4.374.877.396         |
| Thương mại và xây Công ty TNHH GCP Việt Nam                         | 307.543.667           | 307.543.667           | 307.543.667           | 307.543.667           |
| Công ty CP Sản xuất Vật liệu Xây dựng và Thương mại Dịch vụ Lâm Hải | 2.384.712.000         | 2.384.712.000         | -                     | -                     |
| Các người bán khác  | -                     | -                     | 1.625.272.010         | 1.625.272.010         |
|   | 17.386.931.310        | 17.386.931.310        | 12.139.292.202        | 12.139.292.202        |
|   | <b>32.212.154.058</b> | <b>32.212.154.058</b> | <b>26.313.103.760</b> | <b>26.313.103.760</b> |
| <b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>                                |                       |                       |                       |                       |
| Công ty CP TID (i)  | 7.566.201.658         | 7.566.201.658         | 7.524.230.458         | 7.524.230.458         |
| Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Thiết Bị điện Hùng                  | 4.224.877.396         | 4.224.877.396         | 4.374.877.396         | 4.374.877.396         |
| Các đối tượng khác  | 11.350.549.640        | 11.350.549.640        | 11.903.440.424        | 11.903.440.424        |
|   | <b>23.141.628.694</b> | <b>23.141.628.694</b> | <b>23.802.548.278</b> | <b>23.802.548.278</b> |

- (i) Ngày 20/01/2025, Công ty đã ký biên bản bù trừ công nợ với Công ty Cổ phần TID số tiền 7.566.201.080 VND (xem thuyết minh 14).

**16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|   | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                          | 85.044.800             | -                      | -                        | -                           | 85.044.800              | -                       |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | -                      | 67.401.674             | 19.702.184               | 61.100.092                  | -                       | 26.003.766              |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải<br>nộp khác | -                      | -                      | 96.509.255               | 96.509.255                  | -                       | -                       |
|   | <b>85.044.800</b>      | <b>67.401.674</b>      | <b>116.211.439</b>       | <b>157.609.347</b>          | <b>85.044.800</b>       | <b>26.003.766</b>       |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.



**17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2024            | 01/01/2024           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| <b>Bên liên quan</b>                     | <b>2.201.758.784</b>  | -                    |
| Tổng Công ty CP Xây Lắp Dầu Khí Việt Nam | 2.201.758.784         | -                    |
| <b>Bên khác</b>                          | <b>12.203.738.735</b> | <b>6.329.410.934</b> |
| Công ty CP Bất động sản Trần Anh Long An | 6.329.410.934         | 6.329.410.934        |
| Công ty CP Mặt dựng CAG                  | 2.781.318.400         | -                    |
| Ông Nguyễn Duy Sơn và Bà Trần Thị Thắm   | 2.793.000.000         | -                    |
| Các khách hàng khác                      | 300.009.401           | -                    |
|  | <b>14.405.497.519</b> | <b>6.329.410.934</b> |

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Chi phí các dự án, công trình xây dựng | 4.737.327.255        | 5.274.748.635        |
|  | <b>4.737.327.255</b> | <b>5.274.748.635</b> |

**19 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|  | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Kinh phí công đoàn                       | 434.385.666           | 348.732.155           |
| Bảo hiểm xã hội                          | 91.672.500            | 301.292.512           |
| Bảo hiểm y tế                            | 16.978.500            | 14.418.000            |
| Bảo hiểm thất nghiệp                     | 7.190.000             | 6.408.000             |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn            | 3.359.836.636         | 1.095.836.636         |
| Cổ tức lợi nhuận phải trả                | 42.395.708.067        | 44.279.697.569        |
| Nhận tiền ủy thác mua cổ phiếu (1)       | 300.000.000           | 300.000.000           |
| Các khoản phải trả khác                  | 518.689.099           | 467.630.162           |
|  | <b>47.124.460.468</b> | <b>46.814.015.034</b> |
| <b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>     |                       |                       |
| Tiền cổ tức phải trả                     | 42.395.708.067        | 44.279.697.569        |
|  | <b>42.395.708.067</b> | <b>44.279.697.569</b> |
| <b>Trong đó: Bên liên quan</b>           |                       |                       |
| Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 2.093.493.067         | 2.824.971.408         |
|  | <b>2.093.493.067</b>  | <b>2.824.971.408</b>  |

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





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

|  | 31/12/2024<br>VND      | Tỷ lệ<br>% | 01/01/2024<br>VND      | Tỷ lệ<br>% |
|--|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Tổng Công ty CP 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 2024<br>VND | Năm 2023<br>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               | 44.279.697.569  | 45.362.511.161  |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm | 1.883.989.502   | 1.082.813.592   |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước  | 1.883.989.502   | 1.082.813.592   |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm          | 42.395.708.067  | 44.279.697.569  |

**d) Cổ phiếu**

|   | 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|---|------------|------------|
| 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 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 50.000.000 | 50.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 50.000.000 | 50.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu |            |            |

**e) Các quỹ của công ty**

|                       | 31/12/2024<br>VND     | 01/01/2024<br>VND     |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 18.344.727.377        | 18.344.727.377        |
|                       | <b>18.344.727.377</b> | <b>18.344.727.377</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 31/12/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như

|                    | 31/12/2024    | 01/01/2024    |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | VND           | VND           |
| Từ 1 năm trở xuống | 1.126.145.460 | 1.267.963.644 |
| Từ 1 năm đến 5 năm | 2.012.545.476 | 1.998.663.652 |

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

|  | Năm 2024              | Năm 2023              |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Doanh thu bán bất động sản   | 9.018.488.770         | -                     |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà ở  | 2.137.983.637         | 1.853.459.142         |
| Doanh thu hoạt động xây lắp  | 19.143.880.228        | 15.828.381.418        |
| Doanh thu bán hàng hóa   | 45.240.062.244        | 1.452.527.892         |
| Doanh thu khác   | 836.568.821           | 619.141.069           |
|  | <b>76.376.983.700</b> | <b>19.753.509.521</b> |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | 38.708.517.286        | 5.778.971.796         |

## 23 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|   | Năm 2024              | Năm 2023              |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Giá vốn bán bất động sản  | 6.391.843.430         | -                     |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà ở   | 1.081.277.801         | 1.002.666.111         |
| Giá vốn hoạt động xây lắp   | 20.770.178.443        | 18.494.932.306        |
| Giá vốn hàng hóa  | 42.427.009.234        | 1.333.778.000         |
| Giá vốn khác  | 670.937.338           | 228.345.992           |
|   | <b>71.341.246.246</b> | <b>21.059.722.409</b> |
| Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan<br>Tổng giá trị mua vào:<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | -                     | 239.652.628           |

## 24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|   | Năm 2024             | Năm 2023             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 1.886.409.717        | 4.437.847.409        |
|   | <b>1.886.409.717</b> | <b>4.437.847.409</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | -                    | -                    |



**25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                    | <u>Năm 2024</u>            | <u>Năm 2023</u>          |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                    | <u>VND</u>                 | <u>VND</u>               |
| Lãi tiền vay                       | 1.724.336                  | 58.880.444               |
| Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư | (27.260.111)               | (29.116.705)             |
|                                    | <b><u>(25.535.775)</u></b> | <b><u>29.763.739</u></b> |

**26 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | <u>Năm 2024</u>             | <u>Năm 2023</u>           |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                           | <u>VND</u>                  | <u>VND</u>                |
| Chi phí nhân công         | 391.706.500                 | -                         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.213.190.213               | 214.765.945               |
| Chi phí khác bằng tiền    | 254.785.999                 | -                         |
|                           | <b><u>1.859.682.712</u></b> | <b><u>214.765.945</u></b> |

**27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | <u>Năm 2024</u>             | <u>Năm 2023</u>             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | <u>VND</u>                  | <u>VND</u>                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu  | 11.015.082                  | -                           |
| Chi phí nhân công  | 7.566.193.913               | 7.206.947.080               |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng  | 362.101.605                 | 158.447.882                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   | 507.919.239                 | 627.655.679                 |
| Thuế, phí và lệ phí  | 10.155.291                  | 10.972.763                  |
| Hoàn nhập dự phòng   | (6.003.651.304)             | (1.300.000.000)             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài  | 1.862.489.319               | 1.470.439.249               |
| Chi phí khác bằng tiền   | 440.042.083                 | 438.542.689                 |
|  | <b><u>4.756.265.228</u></b> | <b><u>8.613.005.342</u></b> |
| Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34) | 27.932.586                  | -                           |

**28 THU NHẬP KHÁC**

|   | <u>Năm 2024</u>          | <u>Năm 2023</u>           |
|---|--------------------------|---------------------------|
|   | <u>VND</u>               | <u>VND</u>                |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 90.909.091               | -                         |
| Thu nhập từ xử lý nợ không phải trả         | -                        | 300.000.000               |
| Thu nhập khác                               | 20.082                   | 88.023.838                |
|   | <b><u>90.929.173</u></b> | <b><u>388.023.838</u></b> |

**29 CHI PHÍ KHÁC**

|                   | Năm 2024<br>VND   | Năm 2023<br>VND   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Các khoản bị phạt | 7.079.980         | 19.113.175        |
| Các khoản khác    | 39.009.544        | 29.152.454        |
|                   | <b>46.089.524</b> | <b>48.265.629</b> |

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

|  | Năm 2024<br>VND     | Năm 2023<br>VND     |
|--|---------------------|---------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                           | (2.250.070.685)     | (5.386.142.296)     |
| Các khoản điều chỉnh tăng  | 46.089.524          | 19.113.175          |
| - Chi phí không được trừ   | 46.089.524          | 19.113.175          |
| Thu nhập chịu thuế TNDN  | (2.203.981.161)     | (5.367.029.121)     |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>               | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm                                       | (85.044.800)        | (85.044.800)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                                       | -                   | -                   |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b> | <b>(85.044.800)</b> | <b>(85.044.800)</b> |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>            |                     |                     |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản      | 2.626.645.340       | -                   |
| Thu nhập chịu thuế TNDN  | 2.626.645.340       | -                   |
| Lỗi năm trước chuyển sang  | (2.626.645.340)     | -                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>               | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản                 | -                   | -                   |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản                 | -                   | -                   |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>         | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <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 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế                        | 376.574.655     | (5.386.142.296) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông        | 376.574.655     | (5.386.142.296) |
| 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>8</b>        | <b>(108)</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 2024, 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 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 14.548.743.776        | 1.181.982.366         |
| Chi phí nhân công                 | 9.712.560.237         | 8.484.055.883         |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 633.008.600           | 172.794.864           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 1.546.158.794         | 1.586.841.144         |
| Thuế, phí và lệ phí               | 10.155.291            | 10.972.763            |
| Hoàn nhập dự phòng                | (6.003.651.304)       | (1.300.000.000)       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 8.929.182.772         | 7.340.742.859         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 881.770.200           | 528.278.142           |
|                                   | <b>30.257.928.366</b> | <b>18.005.668.021</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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ                             |
|---|---|
| Tổng 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 phía Nam - Tổng CTCP Xây lắp Dầu khí Việt Nam   | Đơn vị trực thuộc công ty mẹ            |
| Công ty CP Kết cấu Kim loại và Lắp máy dầu khí  | Cùng tập đoàn                           |
| 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    |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và những người quản lý khác của Công ty | Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty |

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 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND      |
|---|-----------------------|----------------------|
| <b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>                             | <b>38.708.517.286</b> | <b>5.778.971.796</b> |
| Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2            | 1.920.231.643         | 5.778.971.796        |
| Chi nhánh phía Bắc - Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam | 492.240.443           | -                    |
| Công ty CP GEOVIETNAM   | 36.296.045.200        | -                    |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                  | <b>27.932.586</b>     | <b>239.652.628</b>   |
| Ban Điều Hành Dự án Nhà máy Nhiệt điện Thái Bình 2            | 27.932.586            | 239.652.628          |

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

|                        | Chức vụ                           | Năm 2024<br>VND | Năm 2023<br>VND |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Anh Tuấn    | Chủ tịch HĐQT                     | 371.106.668     | 339.600.000     |
| Ông Phan Minh Tâm      | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc     | 412.507.068     | 375.600.000     |
| Bà Nguyễn Thị Dung     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc | 351.854.468     | 321.000.000     |
| Ông Nguyễn Khánh Trung | Thành viên HĐQT                   | 36.000.000      | 36.000.000      |
| Ông Nguyễn Minh Đông   | Thành viên HĐQT                   | 36.000.000      | 36.000.000      |
| Ông Ngô Duy Chinh      | Phó giám đốc                      | 303.791.155     | 265.575.512     |
| Bà Nguyễn Thị Tâm      | Trưởng ban Kiểm soát              | 294.217.868     | 285.600.000     |
| Bà Lê Thị Hải Hà       | Kiểm soát viên                    | 18.000.000      | 18.000.000      |
| Bà Đỗ Nguyễn Lan Châu  | Kiểm soát viên                    | 18.000.000      | 18.000.000      |

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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Lê Thị Nguyên**  
Người lập biểu



**Nguyễn Thanh Bình**  
Phụ trách kế toán



**Phan Minh Tâm**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2025