

Số: 196/2023/CV-PW
V/v: Công bố thông tin về Biên bản
họp và Nghị quyết họp Đại hội đồng
cổ đông thường niên năm 2023.

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí
- Mã chứng khoán: PWA
- Trụ sở chính: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, phố Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0243.7474.510 Fax: 0243.843.1942
- Người thực hiện công bố thông tin: Dương Thị Lệ.
- Loại thông tin công bố: 24h
- Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí công bố Biên bản họp và Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tại địa chỉ: www.petrowaco.vn vào ngày 30/06/2023.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Trân trọng !

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu VT, TCK.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
DẦU KHÍ
Đ. BA ĐÌNH - T. HÀ NỘI
Dương Thị Lệ

Số: 31/2023/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 30 tháng 06 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí số 30/2023/BB-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 với một số chỉ tiêu sau:

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022.

ĐVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2022
1	2	3	4	5
1	Giá trị đầu tư phát triển các dự án	63.676	5.270	8,3%
1.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	2.400	470	19,6%
1.2	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	30.000	128	0,4%
1.3	Dự án C1 Thành Công	8.274	1.046	12,6%
1.4	Dự án xây dựng Chợ Giang	17.847	471	2,6%
1.5	Công tác phát triển dự án	2.000	0	
1.6	Di chuyển & Đầu tư trụ sở mới Công ty	3.155	3.155	100%
2	Doanh thu	86.463	15.571	18%
2.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	12.474	0	
2.2	Dự án 97-99 Láng Hạ	67.579	15.023	22%
2.3	Dự án C1 Thành Công	5.910	0	



Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2022
1	2	3	4	5
2.4	Doanh thu hoạt động tài chính	500	548	109,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	16.920	-8.398	
4	Lợi nhuận sau thuế	13.536	-8.398	
5	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%	

2. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023.

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nội dung	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
1	2	3	4	5
I	Đầu tư phát triển	63.676	5.270	26.986
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	63.676	5.270	26.986
2	Đầu tư mua sắm TSCĐ + công cụ, dụng cụ	0	0	0
II	Tổng doanh thu, thu nhập khác	86.463	15.571	41.534
1	Doanh thu từ các công trình, dự án, khác	85.963	15.023	41.234
1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	67.579	15.023	34.901
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	57.979	5.914	25.781
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.600	9.109	9.120
1.2	Dự án khu nhà ở Dầu khí Tân thành	12.474	0	0
1.3	Dự án C1 Thành Công	5.910	0	6.333
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	500	548	300
III	Giá vốn hàng bán	58.743	14.479	25.160
1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	51.943	14.479	25.160
	Giá vốn kinh doanh bất động sản	42.823	4.680	16.160
	Giá vốn dịch vụ	9.120	9.798	9.000
2	Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành	6.800	0	0

Stt	Nội dung	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
1	2	3	4	5
IV	Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác	10.800	9.490	7.396
V	Lợi nhuận			
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	16.920	(8.398)	8.978
2	Lợi nhuận sau thuế sau phân chia cho các bên liên danh, liên kết	7.907	(7.824)	3.046
VI	Cổ tức	0%	-	-
VII	Các khoản phải nộp ngân sách	35.000	2.039	2.470

3. Thông qua việc tiếp tục chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen; Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ; Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc liên quan đến công tác thoái vốn tại 02 đơn vị nêu trên với mục tiêu bảo toàn vốn, công khai, minh bạch và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

4. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chi trả cổ tức còn lại của năm 2019 và cổ tức của năm 2020 khi đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023.

Điều 3. Thông qua Báo cáo Ban kiểm soát năm 2022.

Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán, với một số chỉ tiêu sau:

DVT: VNĐ

TT	Các chỉ tiêu	Số tiền
I	Tổng tài sản	256.241.253.461
1	Tài sản ngắn hạn	175.253.296.468
2	Tài sản dài hạn	80.987.956.993
II	Nguồn vốn	256.241.253.461
1	Nợ phải trả	176.444.879.939
2	Vốn chủ sở hữu	79.796.373.522
III	Kết quả kinh doanh	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.023.480.593
2	Lợi nhuận trước thuế	(8.398.429.098)
3	Lợi nhuận sau thuế	(8.398.429.098)

5256
 3 TY
 HÂN
 NG S.
 KHI
 1-T.P.H

Điều 5. Phê duyệt quyết toán thù lao, thu nhập Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2022 và thông qua dự toán 2023:

1. Quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2022: 1.127.839.673 đồng
2. Dự toán thù lao, thu nhập khác của HĐQT, BKS năm 2023.

2.1 Thù lao HĐQT, BKS:

- Chủ tịch HĐQT: thù lao được hưởng theo Quy chế trả lương của Công ty. Tổng mức thù lao được hưởng: 29.700.000 đồng/tháng (*mức thù lao này đã bao gồm thuế TNCN*). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh mức thù lao nêu trên trong trường hợp Công ty điều chỉnh mức lương chung của toàn thể CBNV Công ty.

- Thành viên HĐQT kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng BKS kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên BKS kiêm nhiệm: 2.000.000 đồng/người/tháng

2.2 Thu nhập khác của HĐQT, BKS:

- Công ty sẽ chi cho thành viên HĐQT, BKS kiêm nhiệm không hưởng lương tại Công ty vào các dịp Lễ, Tết... Mức chi không quá 3.000.000 đồng/người/lần.

- Công ty chỉ thực hiện chi căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và sau khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua.

(*Mức thù lao và mức chi trên của các thành viên HĐQT và BKS kiêm nhiệm đã bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định và được tính vào chi phí SXKD năm 2023*).

Điều 6. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2022:

DVT: VNĐ

A	Lợi nhuận phân phối sau thuế năm 2022	(7.824.753.006)
B	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(21.907.638.266)
C	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2022	(29.732.391.272)
D	Trích lập các Quỹ	0
F	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2022	(29.732.391.272)

Điều 7. Thông qua việc lựa chọn danh sách các đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023; ủy quyền cho HĐQT lựa chọn một (01) đơn vị kiểm toán trong danh sách và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán:

- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE);
- Công ty TNHH Kiểm toán An Việt;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Trong trường hợp các đơn vị kiểm toán trong danh sách nêu trên không tham gia kiểm toán BCTC năm 2023, ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn đơn vị khác trên cơ sở đáp ứng được tiêu chí đã đề ra và đảm bảo lợi ích tối đa cho Công ty.

Điều 8. Thông qua chủ trương trích thưởng cho Ban điều hành năm 2023:

Công ty chỉ thực hiện việc trích thưởng cho Ban điều hành căn cứ trên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và sau khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua.

Điều 9. Điều khoản thi hành:

ĐHĐCĐ giao cho HĐQT, Ban TGD, BKS tổ chức triển khai, thực hiện các nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua trên cơ sở đảm bảo lợi ích cao nhất của Công ty và các cổ đông, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí thông qua toàn văn Nghị quyết với tỷ lệ biểu quyết “Tán thành” là 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự ĐHĐCĐ.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 30/06/2023.

Nơi nhận:

- Các Cổ đông (đăng website Công ty thay cho gửi thông báo tới cổ đông);
- UBCKNN, Sở GDCKHN (để báo cáo);
- HĐQT, Ban TGD, BKS (để thực hiện);
- Người CBTT (để CBTT);
- Lưu VT, HĐQT.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHU TỌA



Thân Thế Sơn



Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

QUY CHẾ
LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông được sử dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí (sau đây gọi tắt là Công ty).

Điều 2. Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội đồng cổ đông, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

CHƯƠNG II

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

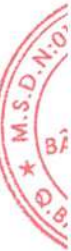
Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông

4.1. Điều kiện tham dự

Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 02/06/2023) được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

4.2. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

- Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.
- Được uỷ quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Người được uỷ quyền tham dự họp không được uỷ quyền lại cho người khác.
- Ban tổ chức sẽ thông báo công khai: toàn bộ nội dung chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Tất cả cổ đông đủ điều kiện được tham gia ý kiến trực tiếp hoặc



thông qua đại diện ủy quyền của mình. Tất cả các ý kiến tham gia đều được thảo luận tại Đại hội đồng cổ đông.

- d. Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo:
- Giấy ủy quyền đối với trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội (*giấy ủy quyền phải có các nội dung chính theo mẫu do Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí ban hành*);
 - Chứng minh nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân;

(Trường hợp cổ đông là cá nhân thì giấy ủy quyền phải được ký bởi cổ đông đó. Trường hợp cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì Giấy ủy quyền phải được đóng dấu và ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân/tổ chức đó).

Cổ đông, đại diện cổ đông xuất trình các giấy tờ trên cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một (01) Thẻ biểu quyết, một (01) Phiếu biểu quyết (*trên các phiếu có ghi mã số dự họp, nội dung biểu quyết và số lượng cổ phần sở hữu, chữ ký cổ đông/đại diện cổ đông và có dấu treo của Công ty*).

- e. Cổ đông đến họp muộn có quyền đăng ký, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội đồng cổ đông, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

4.3. Nghĩa vụ của các cổ đông

- a. Tham gia hoặc ủy quyền tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.
- b. Cổ đông tham dự họp khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải được sự đồng ý của Chủ tọa, phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp. Cổ đông tham dự có thể ghi các nội dung vào Phiếu câu hỏi rồi chuyển cho Thư ký Đại hội đồng cổ đông.
- c. Các cổ đông hay đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự với Ban tổ chức.
- d. Nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 03 người do Hội đồng quản trị quyết định thành lập. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ nhận giấy tờ cổ đông đến họp; Phát các tài liệu và Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết; Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa, Đoàn Chủ tịch

- 6.1. Chủ tịch Hội đồng quản trị (HĐQT) là chủ tọa theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- 6.2. Quyết định của Chủ tọa về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao.
- 6.3. Chủ tọa Đại hội đồng cổ đông có thể trì hoãn Đại hội đồng cổ đông đến một thời điểm khác và tại một địa điểm khác do Chủ tọa quyết định nếu nhận thấy rằng:
 - a. Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở cuộc họp;
 - b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành một cách hợp lệ.
- 6.4. Đoàn Chủ tịch gồm 3 người được Đại hội đồng cổ đông thông qua, có nhiệm vụ:
 - a. Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông theo chương trình đã thông qua; Tiến hành các công việc cần thiết để Đại hội đồng cổ đông diễn ra có trật tự, phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
 - b. Hướng dẫn các cổ đông và cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thảo luận.
 - c. Trình dự thảo và những nội dung cần thiết để Đại hội đồng cổ đông biểu quyết.
 - d. Trả lời những vấn đề do Đại hội đồng cổ đông yêu cầu.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Thư ký cuộc họp

- a. Chủ tọa giới thiệu Thư ký cuộc họp (01 người).
- b. Thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tịch, bao gồm:
 - Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung Đại hội đồng cổ đông.
 - Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thông báo của Đoàn Chủ tịch đến các cổ đông khi được yêu cầu.
 - Tiếp nhận phiếu câu hỏi của cổ đông/đại diện cổ đông.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

- 8.1. Ban kiểm phiếu (gồm 3 người) do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu có thể là các cổ đông của Công ty.
- 8.2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
 - Giới thiệu nội dung, cách ghi phiếu biểu quyết;
 - Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
 - Thực hiện kiểm Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết khi thông qua các vấn đề được đưa ra Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua;
 - Thông báo kết quả cho Chủ tọa, Thư ký và công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội đồng cổ đông;
 - Chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của kết quả kiểm phiếu.



CHƯƠNG III

TIẾN HÀNH HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 9. Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- 9.1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông chốt ngày 02/06/2023.
- 9.2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
- 9.3. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 10. Trật tự tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

- Tất cả các cổ đông đến tham dự họp ăn mặc lịch sự.
- Cổ đông dự họp ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban Tổ chức quy định; tuân thủ việc điều hành của Chủ tọa và Ban Tổ chức.
- Không hút thuốc lá trong phòng họp.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong khi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông diễn ra. Điện thoại di động phải tắt hoặc không để chuông.

Điều 11. Cách thức tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- 11.1. Đại hội đồng cổ đông sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung (*theo nội dung đã gửi các cổ đông*)
- 11.2. Biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông
 - Mỗi cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông được phát 01 thẻ biểu quyết (*màu trắng*) và 01 phiếu biểu quyết (*màu vàng*). Thẻ biểu quyết/Phiếu biểu quyết được sử dụng để biểu quyết thông qua các nội dung trong chương trình họp, cụ thể:
 - **Thẻ biểu quyết:** được in trên giấy **màu trắng**, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung sau:
 - ✓ Thông qua Đoàn Chủ tịch;
 - ✓ Thông qua Ban kiểm phiếu;
 - ✓ Thông qua Chương trình của Đại hội đồng cổ đông;
 - ✓ Thông qua Quy chế tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;

- ✓ Khi có ý kiến phát biểu và thông qua ý kiến phát biểu của các cổ đông (nếu có);
- ✓ Thông qua nội dung Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thông qua các vấn đề khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

Các cổ đông đã dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông không có mặt khi biểu quyết thông qua các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thì coi như đồng ý với các nội dung biểu quyết thông qua tại Đại hội đồng cổ đông.

- **Phiếu biểu quyết:** được in trên giấy màu vàng, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung chính sau:

- ✓ Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị năm 2022 và định hướng năm 2023;
- ✓ Thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 của Tổng giám đốc;
- ✓ Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán;
- ✓ Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty;
- ✓ Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao, thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và thông qua dự toán năm 2023;
- ✓ Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2022;
- ✓ Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023;

Đối với Phiếu biểu quyết, mỗi vấn đề trên Phiếu biểu quyết có 3 ô trống thể hiện nội dung Tán thành, Không tán thành và Không có ý kiến. Nội dung biểu quyết không hợp lệ là nội dung không có hoặc có nhiều hơn một tình trạng biểu quyết. Khi đó, các nội dung biểu quyết còn lại vẫn hợp lệ và vẫn được tính vào kết quả kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết không hợp lệ là phiếu biểu quyết không có chữ ký của cổ đông/đại diện cổ đông; phiếu bị ghi sai, gạch xóa, sửa chữa, bị rách, bị hỏng; phiếu không có dấu treo của Công ty.

Trong trường hợp phiếu biểu quyết của cổ đông bị ghi sai, gạch xóa, sửa chữa hoặc vô tình bị rách, bị hỏng, cổ đông có quyền đề nghị Ban kiểm phiếu đổi phiếu khác.

Điều 12. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

Các Quyết định, Nghị Quyết tại Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết tán thành của tất cả cổ đông dự họp.

CHƯƠNG IV

KẾT THÚC ĐẠI HỘI

Điều 13. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông



Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào sổ biên bản của Công ty. Biên bản, nghị quyết cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ vào sổ biên bản của Công ty.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy chế này gồm 5 chương 14 điều, được đọc công khai trước Đại hội đồng cổ đông và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 biểu quyết thông qua.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận: *d*

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



Thận Thế Sơn

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

BÁO CÁO TỔNG KẾT

HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

Phần 1: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022

I. Đánh giá tổng quát về hoạt động SXKD của Công ty năm 2022

1. Tóm tắt những nét chính về tình hình kinh tế Việt Nam và thị trường bất động sản trong năm 2022

1.1 Tình hình kinh tế Việt Nam

Nền kinh tế Việt Nam năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ.

Tuy vậy, nền kinh tế nước ta trong năm qua đã có sự phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho sự phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Một số ngành đã có mức tăng trưởng cao hơn năm trước khi có dịch Covid-19.

1.2 Thị trường bất động sản

Năm 2022 là một năm nhiều cung bậc của thị trường bất động sản: đầu năm nóng, nguội dần rồi rơi vào cảnh ảm đạm vào những tháng cuối năm.

Đầu năm 2022, bất động sản là một kênh đầu tư sôi động, có khả năng sinh lợi lớn sau thời gian dài cả nước bị phong tỏa bởi dịch COVID-19. Lượng vốn nhàn rỗi lâu ngày của người dân và các doanh nghiệp nhanh chóng được bơm vào thị trường, đẩy giá đất tăng chóng mặt.

Giữa năm 2022 và những tháng cuối năm giá bất động sản trên toàn thị trường có dấu hiệu chững lại, thị trường bất động sản ảm đạm ở tất cả các phân khúc, các nguồn vốn tín dụng trong lĩnh vực bất động sản gặp khó khăn, tác động xấu đến thị trường và niềm tin của nhà đầu tư. Các sàn giao dịch và công ty môi giới cắt giảm nhân sự, tạm ngưng hoạt động ngày càng nhiều.

2. Tình hình triển khai các dự án đầu tư của Công ty năm 2022

2.1. Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ 97-99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội:

- Công trình Tòa nhà 97-99 Láng Hạ đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng tháng 12/2022.

- Công ty đã hoàn thành việc cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác trên đất đợt 1 cho 68 chủ sở hữu căn hộ tại Dự án.

- Công tác bán hàng và thu hồi vốn: hiện tại dự án còn tồn đọng 902,6m² diện tích Văn phòng - Thương mại Dịch vụ tại tầng hầm 1 chưa bán được. Trong năm 2022, Công ty đã tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng tuy nhiên vẫn chưa đạt được theo kế hoạch.

- Công tác Quản lý vận hành Tòa nhà tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đã ký kết với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà; Công tác bảo hành và bảo trì thiết bị các hạng mục chung được thực hiện theo các quy định hiện hành.

- Xây dựng phương án, kế hoạch tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập ban Quản trị tòa nhà theo quy định

- Về nội dung ưu đãi Thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Năm 2022, Công ty Petrowaco đã có nhiều văn bản gửi UBND thành phố Hà Nội, Thành Ủy thành phố Hà Nội, HĐND thành phố Hà Nội và có nhiều cuộc làm việc, họp với UBND thành phố Hà Nội, Cục Thuế thành phố Hà Nội và các sở ngành liên quan để giải trình, làm rõ và đề nghị UBND thành phố Hà Nội xem xét tháo gỡ các vướng mắc về chính sách và trình Chính phủ xem xét việc áp dụng chính sách về thuế TNDN khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp trong giai đoạn Nghị quyết 34/2007/NQ-CP còn hiệu lực để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ đã thực hiện trước đây trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, Cục Thuế thành phố Hà Nội đã tham mưu đề xuất UBND thành phố Hà Nội không báo cáo Chính phủ xem xét áp dụng chính sách ưu đãi thuế TNDN với lý do không đủ cơ sở pháp lý đồng thời yêu cầu Công ty Petrowaco thực hiện theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính truy thu thuế TNDN.

+ UBND thành phố Hà Nội vẫn chưa có văn bản trả lời chính thức về nội dung này, Công ty vẫn tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục khiếu nại về việc áp dụng chính sách ưu đãi thuế TNDN tại Dự án 97-99 Láng Hạ.

+ Năm 2022 Công ty cũng đã tiếp tục thực hiện việc tạm tính và ghi nhận vào chi phí khác năm 2022, nợ phải trả với số tiền chậm nộp khoảng 2,2 tỷ đồng trên cơ sở kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính.

- Về nội dung ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, thuê đất: mặc dù tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án Công ty đã phải nộp và khấu trừ từ tiền GPMB theo quy định, tuy nhiên trong năm 2022, Công ty Petrowaco cũng đã có nhiều buổi làm việc, gửi văn bản giải trình, báo cáo với UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan có liên quan xem xét, tháo gỡ cho phép Công ty được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích được giao (hoặc thuê) để thực hiện Dự án như các Dự án cải tạo chung cư cũ khác đã thực hiện cùng giai đoạn trên địa bàn thành phố Hà Nội theo đúng với Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP, Quyết định chấp thuận đầu tư 2580/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội,.

- Nội dung hoàn trả diện tích văn phòng (629,37 m²) thuộc sở hữu Nhà nước:

+ Năm 2014, Công ty Petrowaco đã xây dựng phương án hoàn trả diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại Tầng 7 theo phương án kiến trúc được Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác nhận tháng 10/2008 và chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội (hoàn trả diện tích văn phòng). Tuy nhiên, nội dung văn bản số 3185/UBND-TNMT ngày 07/05/2014 chưa rõ ràng, do đó dẫn đến liên ngành hiểu nhầm rằng phải hoàn trả diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại tầng 1 của Dự án sau khi hoàn thành.

+ Năm 2022, Công ty cũng đã nhiều lần làm việc, gửi văn bản đến UBND thành phố Hà Nội và các cơ quan liên quan để giải trình và đề nghị thống nhất theo

phương án Công ty hoàn trả, bàn giao 629.37m² diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại tầng 7 của Dự án sau khi hoàn thành. Đến nay, UBND thành phố Hà Nội vẫn chưa có văn bản quyết định về nội dung này.

2.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:

Năm 2022, Công ty Petrowaco đã tổ chức triển khai, thực hiện việc lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch theo chỉ đạo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

Tuy nhiên, do một phần ảnh hưởng của dịch Covid – 19 trong gần 5 tháng đầu năm 2022 và người dân chưa đồng thuận với chủ đầu tư về hệ số tái định cư. Các hộ dân vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu hệ số tái định cư tối thiểu là 2,3 lần thì mới tiếp tục triển khai các nội dung tiếp theo do đó không triển khai được công tác điều chỉnh quy hoạch, công tác GPMB và ảnh hưởng đến công tác triển khai thực hiện dự án nói chung.

2.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Công ty đã tổ chức Khảo sát, đánh giá lại hiện trạng dự án và Lập dự toán công tác thi công, khắc phục và sửa chữa hệ thống Hạ tầng kỹ thuật (*thảm mịn đường giao thông trong Dự án, khôi phục lại hệ thống Điện, Nước, Cây xanh của Dự án*) làm cơ sở quyết định phương án, thời điểm đầu tư để phục vụ công tác bàn giao hệ thống Hạ tầng kỹ thuật cho địa phương và cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

- Thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư kinh doanh lô đất TTTM - Văn phòng của Dự án. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của tình hình thị trường bất động sản cũng như sự thắt chặt chính sách tiền tệ trong năm 2022 nên việc kinh doanh lô đất TTTM-Văn phòng tại dự án đã không hoàn thành theo kế hoạch.

2.4. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành công, Hà Nội (Dự án Công ty tham gia liên danh Chủ đầu tư thực hiện dự án, với tỷ lệ góp vốn là 30%):

- Triển khai công tác bán hàng với các sản phẩm còn lại của dự án.

- Triển khai thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho khách hàng; chuẩn bị các nội dung liên quan đến tổ chức Hội nghị chung cư.

- Làm việc với các cơ quan chức năng để xin giảm kinh phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân trong thời gian thực hiện dự án, làm cơ sở hoàn thành công tác quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh.

- Hoàn thành công tác sửa chữa, hoàn trả nguyên trạng và bàn giao lại 109/110 căn hộ tạm cư tại Tòa N06 Dịch Vọng cho Công ty TNHH MTV quản lý và phát triển nhà (đơn vị cho thuê).

2.5. Dự án Đầu tư xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc (Dự án liên danh Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí tham gia đầu tư với tỷ lệ góp vốn là 45%):

- Công tác điều chỉnh quy hoạch:

+ Đa số các tiểu thương đang kinh doanh tại chợ Giang không đồng thuận với QHCT đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt năm 2015, cho rằng quy hoạch được duyệt đã lấy diện tích mặt tiền của chợ để quy hoạch làm nhà phố thương mại, dịch chuyển vị trí chợ vào phía trong làm giảm lợi thế kinh doanh và giảm diện tích đất chợ hiện có..., dẫn tới công tác giải phóng mặt bằng không thực hiện được. Do vậy, để đẩy

nhanh công tác giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng chợ Giang cần điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với nguyện vọng của các hộ tiểu thương cũng như thực trạng tại dự án.

+ Tháng 6/2021, Dự án đã tiến hành niêm yết công khai phương án điều chỉnh quy hoạch dự kiến đã được UBND Tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận chủ trương nghiên cứu điều chỉnh tại UBND thị trấn Thổ Tang và tại chợ Giang, đồng thời tuyên truyền các nội dung về cơ chế, chính sách, hỗ trợ của Chủ đầu tư áp dụng đối với các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ Giang. Tuy nhiên một lần nữa các hộ tiểu thương đang kinh doanh tại chợ Giang đã phản đối gay gắt và yêu cầu điều chỉnh quy hoạch theo hướng di chuyển toàn bộ phần diện tích đất nhà ở thương mại vào phía trong phần đất 5%.

- Thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư số 01/2017/HĐĐAĐTSDĐ ngày 16/08/2017 ký giữa UBND Huyện Vĩnh Tường và Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc:

+ Ngày 27/7/2022, UBND huyện Vĩnh Tường và Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc ký Phụ lục Hợp đồng số 02/PLHĐ-HĐĐAĐTSDĐ về việc gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng số 01/2017/HĐĐAĐTSDĐ thêm 30 tháng thành 78 tháng kể từ ngày 16/08/2017 đến 16/02/2024.

+ Thời gian thực hiện Hợp đồng thực hiện Dự án đầu tư số 01/2017/HĐĐAĐTSDĐ chỉ còn lại khoảng 16 tháng tính (từ ngày được gia hạn) để thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, giải phóng mặt bằng toàn bộ dự án và đầu tư thi công xây dựng dự án Chợ Giang.

- Công tác GPMB:

+ Số lượng tiểu thương đang kinh doanh tại chợ Giang cần giải phóng mặt bằng là rất lớn (theo báo cáo của UBND thị trấn Thổ Tang là 750 hộ). Trong đó có một số hộ tiểu thương có vị trí đẹp, đang buôn bán thuận lợi không muốn thay đổi đã tập hợp thành nhóm lợi ích quyết liệt chống phá chủ trương xây dựng chợ

+ Công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng sạch cho Chủ đầu tư thực hiện dự án là trách nhiệm của UBND huyện Vĩnh Tường. Tuy nhiên, UBND thị trấn Thổ Tang và các Cơ quan chuyên môn của UBND huyện Vĩnh Tường chưa làm tốt công tác tuyên truyền, vận động các hộ tiểu thương kinh doanh trong chợ để đồng thuận cao với dự án.

- Đánh giá về các khó khăn, rủi ro và phương án hợp tác đầu tư:

+ Công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự kiến phải kéo dài do phải thực hiện lại đúng trình tự thủ tục từ các bước đầu tiên (tiến hành hoàn thiện đồ án quy hoạch điều chỉnh để xin ý kiến các hộ dân kinh doanh tại chợ Giang, UBND thị trấn Thổ Tang, UBND huyện Vĩnh Tường, Sở Xây dựng và trình UBND tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt; UBND thị trấn Thổ Tang có thể phải xin ý kiến của Thường vụ thị trấn Thổ Tang và Thường vụ huyện Vĩnh Tường). Mặt khác, theo phương án điều chỉnh quy hoạch di chuyển toàn bộ diện tích đất thương mại vào khu vực bên trong phần đất 5% thì hiệu quả kinh tế của dự án sẽ bị giảm, có thể sẽ không còn hiệu quả, phương án kinh tế sẽ bị thay đổi so với phương án kinh tế, hiệu quả dự án đã được HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí phê duyệt.

+ Trách nhiệm thực hiện công tác giải phóng mặt bằng là của UBND huyện Vĩnh Tường. Tuy nhiên, UBND huyện Vĩnh Tường chưa quyết liệt, chưa chủ động phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng chợ Giang. Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đúng tiến độ là nhiệm vụ trọng tâm và là nội dung cơ bản để dự án thành công, đảm bảo hiệu quả lợi nhuận của dự án. Tại dự án chợ Giang, trách nhiệm và sự vào cuộc phối hợp của Hội đồng GPMB, Chính quyền địa phương rất quan trọng, đóng vai trò chính quyết định việc thành công của công tác GPMB. Tuy nhiên, tại dự án chợ Giang sự phối hợp từ Hội đồng GPMB, Chính quyền địa phương là không cao. Do vậy, công tác GPMB tại dự án được đánh giá là cực kỳ khó khăn, sẽ kéo dài dẫn tới không đảm bảo đúng tiến độ và sẽ ảnh hưởng đến các chỉ tiêu lợi nhuận và hiệu quả kinh tế của dự án.

+ Với các nội dung vướng mắc, khó khăn trong công tác GPMB, công tác điều chỉnh quy hoạch cũng như phương án kinh tế khi điều chỉnh quy hoạch của Dự án, việc hoàn thành được công tác Giải phóng mặt bằng, triển khai đầu tư xây dựng trong thời hạn 16 tháng còn lại của Hợp đồng đã ký với UBND huyện Vĩnh Tường (tới tháng 02/2024) là rất khó khăn và không khả thi. Khi thời gian thực hiện Hợp đồng hết mà dự án chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng sẽ rất khó gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng lần 3, dự án sẽ bị xem xét lại dẫn đến có thể không thực hiện được. Để tránh rủi ro, giảm thiểu thiệt hại, bảo toàn nguồn vốn, sau khi cân nhắc xem xét một cách kỹ lưỡng tổng thể, Công ty Petrowaco đã báo cáo, trình HĐQT và đã được HĐQT Công ty chấp thuận thông qua phương án chấm dứt tham gia hợp tác đầu tư đối với dự án Chợ Giang và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (Chủ đầu tư dự án Chợ Giang) và thu hồi toàn bộ chi phí đầu tư đã đầu tư tại dự án Chợ Giang.

+ Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc và Công ty Petrowaco đã thống nhất sẽ tiến hành thủ tục ký Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PW-TT ngày 20/05/2020 trong quý I/2023 và thống nhất Công ty Petrowaco sẽ được thu hồi toàn bộ chi phí đã đầu tư vào dự án tính đến ngày 31/12/2022.

3. Công tác tìm kiếm phát triển Dự án:

Trong năm 2022, Công ty đã tập trung tìm kiếm một số dự án, trong đó đã xem xét và nghiên cứu đối với Dự án đầu tư xây mới chợ Ngò tại Thị trấn Yên Thịnh, huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình; Dự án chợ Đồng Giao tại Thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình. Đây là những Dự án có tiềm năng, có khả năng thực hiện, phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh, nguồn vốn của Công ty tại thời điểm hiện nay cũng như năng lực kinh nghiệm mà Công ty có được khi tham gia tại Dự án chợ Giang thị trấn Thổ Tang, Vĩnh Phúc.

4. Các nội dung khác:

a. Công tác thu hồi công nợ tại Dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hoà Bình:

Năm 2022, Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình đã thanh toán tiếp một phần công nợ cho Công ty với số tiền 1 tỷ đồng.

Công ty đã nhiều lần gửi văn bản, mời họp để yêu cầu Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình thanh toán nốt phần công nợ còn lại với tổng số tiền khoảng hơn 9 tỷ đồng bao gồm cả số tiền lãi trả chậm. Tuy nhiên, việc thu hồi công nợ vẫn chưa đạt tiến độ theo kế hoạch.

b. Công tác quản lý và theo dõi cổ đông:

Thực hiện công tác công bố thông tin đối với công ty đại chúng theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

c. Công tác đầu tư góp vốn

- Tính đến thời điểm hiện tại Công ty đã tham gia góp vốn vào 02 Công ty với số tiền là 4.000.000.000 đồng, chi tiết như sau:

+ Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC): 1.500.000.000 tỷ đồng.

+ Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ: 2.500.000.000 đồng. Kể từ khi góp vốn Công ty đã được nhận cổ tức 01 lần với tỷ lệ 5% .

- Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh, cho đến thời điểm hiện tại Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng với khoản đầu tư góp vốn vào 02 đơn vị trên với số tiền là: 2,1 tỷ đồng.

- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã chấp thuận chủ trương thoái vốn tại hai đơn vị trên. Tuy nhiên, Công ty vẫn chưa thực hiện được công tác thoái vốn do giá trị cổ phiếu tại các đơn vị đó thấp và là các đơn vị được ít nhà đầu tư quan tâm.

d. Công tác tổ chức :

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông, Công ty đã hoàn thành việc đầu tư và di chuyển trụ sở của Công ty về Tòa nhà C1 Thành Công trong tháng 01/2022, Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội đã cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty theo địa chỉ mới theo quy định.

- Tổng số cán bộ nhân viên tại thời điểm 31/12/2022: 27 người, trong đó cộng tác viên 02 người, CBNV 25 người.

5. Một số chỉ tiêu chính về kết quả SXKD của Công ty trong năm 2022:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

Stt	Các chỉ tiêu chính	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ % hoàn thành so với KH năm 2022	Ghi chú
1	Giá trị đầu tư phát triển các dự án	63.676	5.270	8,3%	
1.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	2.400	470	19,6%	
1.2	Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	30.000	128	0,4%	Cty Phục Hưng góp vốn theo tỷ lệ 45%

1.3	Dự án C1 Thành Công	8.274	1.046	12.6%	Liên danh Chủ đầu tư, trong đó Petrowaco góp vốn theo tỷ lệ 30% - Tổng giá trị thực hiện của liên danh trong năm 2022 là: 2,418 tỷ
1.4	Dự án xây dựng Chợ Giang	17.847	471	2,6%	Petrowaco tham gia đầu tư theo tỷ lệ góp vốn là 45%
1.5	Công tác phát triển dự án	2.000	0		
1.6	Di chuyển & Đầu tư trụ sở mới Công ty	3.155	3.155	100%	
2	Doanh thu	86.463	15.571	18%	
2.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	12.474	0		
2.2	Dự án 97-99 Láng Hạ	67.579	15.023	22%	
2.3	Dự án C1 Thành Công	5.910	0		
2.4	Doanh thu từ hoạt động tài chính	500	548	109,6%	
3	Lợi nhuận trước thuế	16.920	-8.398		
4	Lợi nhuận sau thuế	13.536	-8.398		
5	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%		

6. Nhận xét, đánh giá chung về thực hiện kế hoạch năm 2022:

- Kế hoạch SXKD năm 2022 không đạt được các chỉ tiêu đề ra do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan:

+ Nguyên nhân khách quan được cho là do dịch covid – 19 tiếp tục bùng phát và ảnh hưởng rất lớn đến mọi mặt xã hội trong những tháng đầu năm 2022 và thị trường bất động sản Quý II-III/2022 rơi vào khó khăn, trầm lắng; Tiến độ giải quyết hồ sơ, công việc của các cơ quan quản lý nhà nước chậm và chưa quyết liệt; Lãi suất ngân hàng điều chỉnh tăng cao... đã ảnh hưởng rất lớn đến công tác sản xuất kinh doanh chung của Công ty.

+ Nguyên nhân chủ quan: Công tác cán bộ chưa đáp ứng được yêu cầu công việc, cán bộ nhân lực ít, chưa có kinh nghiệm nhiều trong việc tiếp xúc, xử lý và giải

quyết các công việc. Đặc biệt là các công việc phải phối hợp làm việc, tiếp xúc với các cơ quan quản lý Nhà nước.

- Công tác triển khai đầu tư tại các dự án cũng gặp nhiều khó khăn, do ảnh hưởng của covid19 nên thời gian còn lại trong năm 2022 để triển khai các thủ tục, công việc theo kế hoạch không đảm bảo do các thủ tục về đầu tư, xây lắp, đất đai. GPMB Rất vất vả kéo dài, đặc biệt làm ảnh hưởng đến: Công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng, công tác sổ đỏ tại Dự án 97-99 Láng Hạ; Công tác đầu tư tại dự án Tân Thành; Công tác triển khai GPMB tại Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và dự án Chợ Giang.

- Công tác doanh thu tại dự án cũng không đạt được theo kế hoạch, nguyên nhân:

+ Không thu được tiền của khách hàng mua sản phẩm văn phòng, thương mại dịch vụ do Tháng 12/2022 toàn bộ khối văn phòng thương mại, dịch vụ mới được Bộ xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

+ Thị trường bất động sản khó khăn, lãi suất điều chỉnh cao nên đã hưởng đến việc không bán được các sản phẩm còn tồn tại Dự án 97-99 Láng Hạ, Dự án Tân Thành do đó ảnh hưởng đến chỉ tiêu doanh thu năm 2022.

- Đối với chỉ tiêu lợi nhuận năm 2022 không hoàn thành theo kế hoạch nguyên nhân chính do chỉ tiêu doanh thu không đạt theo kế hoạch và cùng với số tiền chậm nộp thuế TNDN dự kiến phải nộp (khoảng 2,2 tỷ đồng) theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài chính tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ.

- Năm 2022, Công ty Petrowaco cũng đã nghiên cứu, sắp xếp nhân sự và thực hiện tiết giảm chi phí quản lý, điều chỉnh giảm quỹ lương trong toàn Công ty (giảm khoảng 14%) để đảm bảo phù hợp với tình hình hoạt động SXKD thực tế của Công ty.

Phần II. XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

1. Nhiệm vụ thực hiện kế hoạch

- Bám sát tình hình biến động của nền kinh tế, thị trường BĐS để triển khai các hoạt động đầu tư và các hoạt động hỗ trợ đầu tư một cách hợp lý.

- Tập trung triển khai các nội dung trọng điểm của Công ty để đảm bảo năm 2023 phải có doanh thu và lợi nhuận: Hoàn thành công tác kinh doanh các sản phẩm còn tồn đọng và kết thúc đầu tư các dự án 97-99 Láng Hạ, dự án C1 Thành Công; Nghiên cứu phương án đầu tư kinh doanh Lô đất TTTM-Văn phòng tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí -Thị xã Phú Mỹ- Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo hướng vừa đầu tư vừa khai thác kinh doanh; Triển khai công tác GPMB tại Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và đặc biệt tập trung đẩy mạnh công tác phát triển tìm kiếm các dự án phù hợp với tình hình nguồn vốn và năng lực hiện tại của Công ty.

- Doanh thu, lợi nhuận năm 2023 chủ yếu từ Dự án 97-99 Láng Hạ, dự án C1 Thành Công.

- Nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV đi kèm với việc kiện toàn bộ máy nhân sự nhằm nâng cao năng lực làm việc, phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh và tình hình triển khai thực tế các dự án.

2. Công tác triển khai các dự án đầu tư:

2.1. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 - 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội:

- Ngày 27/02/2023, Cục thuế Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3-XPVPHC về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài

chính. Để đảm bảo đúng quy định của luật quản lý thuế và tránh phát sinh thêm số tiền phạt chậm nộp theo quy định, Công ty đã thực hiện việc nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước.

- Tiếp tục làm việc với UBND Thành phố Hà Nội và các cơ quan chức năng để giải quyết dứt điểm đối với việc áp dụng các chính sách, cơ chế ưu đãi khi thực hiện cải tạo chung cư cũ tại dự án 97-99 Láng Hạ.

- Tiếp tục triển khai kinh doanh bán các sản phẩm còn lại; Hoàn thành công tác cấp sổ đỏ cho toàn bộ khách hàng và các hộ dân tái định cư tại dự án;

- Thu hồi nguồn tiền còn lại theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng;

- Quyết toán vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận theo nội dung hợp tác đầu tư với Tổng Công ty CP Vinaconex;

- Tổ chức Hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị tòa nhà và bàn giao kinh phí bảo trì và các nội dung công việc có liên quan cho Ban quản trị toàn nhà theo đúng quy định hiện hành.

2.2. Dự án đầu tư xây dựng lại Khu tập thể cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng:

- Tiếp tục tiếp xúc, vận động người dân để xin ý kiến đồng thuận với đề xuất điều chỉnh Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, làm căn cứ để triển khai công tác GPMB của Dự án.

- Tiếp tục bám sát, cập nhật các chính sách mới về xây dựng, cải tạo lại chung cư cũ của Chính phủ được UBND Thành phố Hà Nội hướng dẫn áp dụng để Công ty phối hợp cùng liên danh nghiên cứu, rà soát lại phương án kinh tế của dự án làm cơ sở điều chỉnh cơ chế GPMB (nếu có) và xây dựng lại kế hoạch, tiến độ triển khai công tác GPMB của dự án theo đúng quy định.

2.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Nghiên cứu hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đầu tư để có đủ cơ sở triển khai đầu tư, khai thác Lô đất TTTM- Văn phòng tại Dự án.

- Xây dựng phương án kinh doanh, khai thác phù hợp với tình hình thực tế trong giai đoạn thực hiện đầu tư cũng như sau đầu tư đối với Lô đất TTTM-Văn phòng.

- Phối hợp với Tổng công ty PVFCCo để giải quyết dứt điểm thủ tục pháp lý bàn giao đối với Lô đất TDTT, Trạm Y tế, Diện tích giao thông cây xanh đã giao cho Tổng công ty PVFCCo quản lý sử dụng.

2.4. Dự án xây dựng mới chung cư nguy hiểm C1 Thành công, Hà Nội:

- Tập trung đẩy mạnh công tác bán các sản phẩm còn lại tại dự án (bao gồm 04 căn hộ penthouse, văn phòng tầng 18) và tiếp tục bám sát các cơ quan chức năng để xin giảm kinh phí thuê nhà tạm cư cho các hộ dân trong thời gian thực hiện dự án, đây là cơ sở để các bên liên danh có căn cứ quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận.

- Triển khai thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với các chủ hợp đồng mua bán.

- Quyết toán vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận theo nội dung hợp tác đầu tư với các đối tác đầu tư trong liên danh đầu tư;

- Tổ chức Hội nghị nhà chung cư, thành lập Ban quản trị tòa nhà và bàn giao kinh phí bảo trì và các nội dung công việc có liên quan cho Ban quản trị toàn nhà theo đúng quy định hiện hành.

2.5. Dự án Đầu tư xây dựng Chợ Giang, Thị trấn Thổ Tang, Huyện Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc:

- Triển khai thủ tục chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2020/HĐHTĐT/PW-TT ngày 20/05/2020 với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc

- Thu hồi toàn bộ số tiền đã đầu tư vào Dự án Chợ Giang tính đến ngày 31/12/2022.

2.6. Công tác phát triển dự án:

- Năm 2023, Công ty sẽ tập trung chỉ đạo đẩy mạnh công tác tìm kiếm và phát triển dự án, đánh giá lựa chọn các cơ hội, dự án đầu tư có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, nguồn vốn và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Petrowaco. Đây là nội dung trọng điểm trong kế hoạch năm 2023 của Công ty để làm tiền đề cho kế hoạch phát triển của Công ty trong những năm tới.

- Tiếp tục nghiên cứu đánh giá hiệu quả đầu tư đối với chợ Ngò, chợ Đồng Giao, Ninh Bình bên cạnh đó tiếp tục tìm kiếm nghiên cứu thêm một số Dự án khác tại Ninh Bình, Hòa Bình, Bắc Giang, thị xã Phú Mỹ, huyện Long Thành, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ... để lựa chọn các Dự án có tính khả thi, hiệu quả đầu tư, tổng hợp đánh giá trình HĐQT Công ty phê duyệt.

- Công ty kiến nghị Đại hội cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty xem xét, nghiên cứu và phê duyệt chủ trương đầu tư/hoặc hợp tác đầu tư đối với các dự án có hiệu quả kinh tế, quy mô phù hợp với năng lực tài chính của Công ty để kịp thời nắm bắt được các cơ hội đầu tư trong quá trình tìm kiếm, phát triển dự án.

3. Các nội dung khác:

a. Công tác thu hồi công nợ tại Dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí Hoà Bình:

Năm 2023, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện theo chủ trương của Hội đồng quản trị Công ty đối với công tác thu hồi công nợ của Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình.

Trong trường hợp đối tác không thực hiện theo tiến độ đã cam kết, Công ty sẽ áp dụng các biện pháp mạnh hơn và trong trường hợp Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình trây ỳ, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục và tiến hành khởi kiện ra Tòa án dân sự.

b. Công tác đầu tư góp vốn:

Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kiến nghị Đại hội cổ đông tiếp tục chấp thuận chủ trương thoái vốn và giao HĐQT quyết định phương án thoái vốn tại 2 Công ty (Công ty CP Phát triển nhân lực, Thương mại và Du lịch Viwaseen; Công ty CP Xăng Dầu Dầu khí Phú Thọ- Pvoil Phú Thọ) trên cơ sở quỹ dự phòng đã được trích lập và giá trị cổ phiếu tại thời điểm thoái vốn với mục tiêu bảo toàn nguồn vốn, công khai, minh bạch, tuân thủ các quy định của pháp luật.

c. Công tác tổ chức:

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự; giám sát, thực hiện việc tiết giảm chi phí quản lý; định kỳ xem xét điều chỉnh quỹ lương để đảm bảo làm việc gắn với hiệu quả, năng suất lao động.

- Tổng số CBNV hiện nay tính đến tháng 6/2023 là 22 người.

4. Dự kiến một số chỉ tiêu chính về kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty:

(Chi tiết được trình bày tại các Phụ lục kèm theo):

5. Kế hoạch chi trả cổ tức

Tổng Giám đốc Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty ưu tiên dành lợi nhuận để tiếp tục đầu tư các dự án của Công ty nhằm đảm bảo bổ sung nguồn vốn cho sự phát triển lâu dài của Công ty. Trên cơ sở đó, kế hoạch chi trả cổ tức như sau:

- Tỷ lệ trả cổ tức năm 2023: 0%

- Đối với việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2019, năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông với tổng số tiền 14 tỷ đồng: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 đã chấp thuận chủ trương Công ty sẽ thực hiện chi trả phần cổ tức còn lại nêu trên khi Công ty đảm bảo nguồn tài chính và có đủ điều kiện chi trả theo quy định của Pháp luật.

Phần III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP CƠ BẢN ĐỂ HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

- Thường xuyên liên lạc, trao đổi và tiếp thu các ý kiến cũng như sự hỗ trợ từ phía Tổng Công ty Viwaseen (là cổ đông sáng lập), và các cổ đông lớn khác trong công tác sản xuất kinh doanh nói chung và công tác đầu tư nói riêng;

- Năm 2023 dự kiến sẽ là năm còn nhiều khó khăn, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư xây dựng. Do vậy, chủ trương Công ty sẽ bám sát tình hình biến động kinh tế - xã hội nói chung, thị trường bất động sản nói riêng trên cơ sở đó phân tích kỹ lưỡng về hiệu quả kinh tế của từng dự án trong từng giai đoạn cụ thể để có giải pháp đầu tư và kinh doanh phù hợp nhằm đảm bảo đúng kế hoạch đề ra.

- Bám sát vào tình hình SXKD của Công ty, tiếp tục thực hiện việc hoàn thiện bộ máy nhân sự, các cán bộ chuyên môn nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh. Nâng cao năng lực quản lý chuyên môn, nghiệp vụ, tạo điều kiện, khuyến khích việc học tập nâng cao trình độ - tổ chức tập huấn cho cán bộ.

- Tiếp tục tiết giảm chi phí, nghiên cứu, hoàn chỉnh các quy chế, quy định của Công ty như: quy chế lương, quy chế tài chính, quy chế hoạt động cho các Ban Quản lý dự án, Chi nhánh trực thuộc...v.v trong từng giai đoạn cụ thể, phù hợp với tình hình thực tế và các chính sách mới của Nhà nước để đem lại hiệu quả cho quá trình đầu tư dự án, đảm bảo động viên người lao động nhằm nâng cao năng suất lao động và hiệu quả công việc.

Phần IV. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

Kính thưa Quý vị cổ đông !

1. Năm 2022 không hoàn thành theo các chỉ tiêu kế hoạch. Vì vậy, Công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận chủ trương:

- Đối với phần cổ tức còn phải chi trả của năm 2019; năm 2020 với tổng số tiền 14 tỷ đồng theo Nghị quyết Đại hội cổ đông: Công ty sẽ thực hiện chi trả khi đảm bảo nguồn tài chính và có đủ điều kiện chi trả theo quy định của Pháp luật.

2. Năm 2023 được đánh giá là năm tiếp tục khó khăn, đồng thời để đảm bảo nguồn vốn tập trung cho công tác triển khai các dự án trọng điểm đang đầu tư của

Công ty cũng như đẩy mạnh công tác phát triển dự án mới, Công ty kiến nghị HĐQT Công ty không thực hiện việc chi trả cổ tức năm 2023 cho cổ đông.

3. Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty xem xét, nghiên cứu và phê duyệt chủ trương đầu tư/hoặc hợp tác đầu tư đối với các dự án có hiệu quả kinh tế, quy mô phù hợp với năng lực tài chính của Công ty để kịp thời nắm bắt được các cơ hội đầu tư trong quá trình tìm kiếm, phát triển dự án.

4. Ban lãnh đạo Công ty cũng mong muốn nhận được sự phối hợp của các cổ đông đặc biệt là các cổ đông lớn, các tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên đặc biệt là tinh thần trách nhiệm, lao động sáng tạo, đoàn kết, đồng lòng của mỗi cán bộ, người lao động trong Công ty để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023, tạo đà cho sự phát triển lớn mạnh của Công ty.

Trên đây là báo cáo về tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 và nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2023 của Tổng giám đốc Công ty.

TỔNG GIÁM ĐỐC 

Nguyễn Thái Hoàng

PHỤ LỤC 1
BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

DVT: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% Thực hiện so với KH năm	Kế hoạch năm 2023
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I	Giá trị đầu tư phát triển	63.676	5.270	8,3%	26.986
II	Tổng doanh thu	86.463	15.571	18,0%	41.534
1	DT từ các công trình, dự án	85.963	15.023	17,5%	41.234
2	Doanh thu khác	500	548	109,6%	300
III	Lợi nhuận thực hiện				
1	Lợi nhuận trước thuế	16.920	-8.398	-49,6	8.978
2	Lợi nhuận sau thuế	13.536	-8.398	-62	7.182
IV	Tỷ lệ chia cổ tức	-	-		-

**PHỤ LỤC 2 - BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022
& KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Tên Dự án	Thông số chủ yếu của Dự án				Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Ghi chú
		Địa điểm	Khởi công	Kế hoạch hoàn thành	Tổng mức đầu tư				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Tổng cộng				856.500	63.676	5.270	26.986	
I	Dự án do Công ty làm Chủ đầu tư								
1	Dự án khu nhà ở cao cấp Dầu khí Tân Thành	Huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu	Quý III/2009		235.000	2.400	470	2.986	Kế hoạch 2023 bao gồm chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng tòa nhà văn phòng tại dự án.
2	Dự án cải tạo chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	59-63 Huỳnh Thúc Kháng, Đống Đa, Hà Nội	chưa khởi công		227.500	30.000	128	21.000	Kế hoạch 2023 gồm chi phí QLDA và chi phí GPMB, trong đó: - Petrovaco góp vốn 55% tương ứng: 11.550 tỷ đồng. - Phúc Hưng góp vốn 45% tương ứng: 9.450 tỷ đồng.
3	Dự án C1 Thành Công (Liên danh Chủ đầu tư)	C1 Thành Công, Hà Nội	2010		394.000	8.274	1.046		
II	Dự án Công ty tham gia góp vốn đầu tư								
1	Dự án đầu tư xây dựng Chợ Giang Phúc	Thị trấn Thố Tang, Vĩnh Phúc	chưa khởi công			17.847	471		
III	Các nội dung khác								
1	Công tác phát triển dự án					2.000		3.000	
2	Di chuyển & Đầu tư trụ sở mới Công ty	Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Hà Nội	Tháng 11/2021	Tháng 12/2021		3.155	3.155		

PHỤ LỤC 3 - KẾ HOẠCH CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CHO NĂM 2023

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
1	2	3	4	5	6
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	triệu đồng	63.676	5.270	26.986
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	triệu đồng	63.676	5.270	26.986
2	Đầu tư mua sắm TSCĐ+công cụ, dụng cụ	triệu đồng			
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	triệu đồng	86.463	15.571	41.534
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	triệu đồng	85.963	15.023	41.234
1.1	Dự án 97 - 99 Láng Hạ	triệu đồng	67.579	15.023	34.901
	Doanh thu kinh doanh bất động sản			5.914	25.781
	Doanh thu cung cấp dịch vụ			9.109	9.120
1.2	Dự án khu nhà ở Dầu khí Tân thành	triệu đồng	12.474		
1.3	Dự án C1 Thành Công	triệu đồng	5.910		6.333
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	triệu đồng	500	548	300
III	Giá vốn hàng bán	triệu đồng	58.743	14.479	25.160
1	Giá vốn hàng bán Dự án 97 - 99 Láng Hạ		51.943	14.479	25.160
	Giá vốn kinh doanh bất động sản			4.681	16.160
	Giá vốn dịch vụ			9.798	9.000
2	Giá vốn hàng bán Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành		6.800		
IV	Chỉ tiêu chi phí		10.800	9.490	7.396
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp sau khi hoàn trích dự phòng	triệu đồng	9.800	7.195	6.846
	Chi phí quản lý doanh nghiệp			8.646	
	Chi phí hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư			(243)	
	Hoàn trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi			(1.208)	
2	Chi phí bán hàng	triệu đồng	1.000		
3	Chi phí khác	triệu đồng		2.295	550
V	Chỉ tiêu lợi nhuận				
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	triệu đồng	16.920	(8.398)	8.978
2	Thuế TNDN	triệu đồng	3.384		1.796
3	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	13.536	(8.398)	7.182
3.1	Lợi nhuận phân phối cho Vinaconex	triệu đồng	5.629	(573)	4.136
3.2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	triệu đồng	7.907	(7.824)	3.046
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm chuyển sang	triệu đồng	(21.908)	(21.908)	(29.732)
5	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến cuối năm	triệu đồng	(14.001)	(29.732)	(26.686)
VI	Chỉ tiêu tài chính khác				
1	Các khoản phải nộp ngân sách	triệu đồng	35.000	2.039	2.470

Số: 25/2023/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2022
VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**

Kính thưa: Quý cổ đông !

Năm 2022 bước ra khỏi đại dịch Covid – 19, kinh tế Việt Nam đã có sự phục hồi, tăng trưởng tương đối thành công so với các nước trong khu vực, đặc biệt là khu vực châu Á, thị trường bất động sản đã có nhiều cơ hội để phục hồi và phát triển, “vực dậy” sau một thời gian dài trầm lắng do dịch bệnh.

Tuy nhiên, từ giữa năm 2022 thị trường bất động sản đã “đảo chiều” rơi vào trạng thái trầm lắng kéo dài do hàng loạt khó khăn đè nén, theo như các chuyên gia phân tích các khó khăn này còn nặng nề, nghiêm trọng hơn nhiều so với yếu tố bất khả kháng từ dịch bệnh. Nhiều tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ, thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh.

Thêm vào đó khó khăn từ nguồn vốn tín dụng bị thắt chặt: nguồn vốn trái phiếu, nguồn vốn huy động từ khách hàng, việc đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu hay sự tăng vọt của giá cả hàng hóa đầu vào, nhân công thiếu hụt, ... lại càng ảnh hưởng sâu sắc đến thị trường bất động sản.

Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty Petrowaco cũng bị ảnh hưởng rất nhiều. Những nguyên nhân đó đã tác động lớn tới hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty trong năm qua. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã triển khai thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ), tuy nhiên Công ty đã không hoàn thành được hết các chỉ tiêu đã đặt ra.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin trân trọng báo cáo ĐHĐCĐ về hoạt động của HĐQT trong năm qua và định hướng hoạt động của năm tới, cụ thể như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022

1. Về công tác nhân sự của Hội đồng quản trị:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã bầu 05 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026 gồm các ông, bà có tên sau:

TT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Thân Thế Sơn	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT
3	Bà Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT
4	Ông Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
5	Ông Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT

2. Báo cáo hoạt động của HĐQT

- Trong năm 2022, HĐQT với vai trò là cơ quan quản lý thay mặt các cổ đông đã điều hành chính xác, linh hoạt, kịp thời để một phần giúp duy trì sự ổn định lâu dài và từng bước vượt qua khó khăn trước mắt của Công ty. Tuy nhiên, do ảnh hưởng khách quan từ nền kinh tế với nhiều lý do như: hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải tạm dừng hoặc bị gián đoạn ... nên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã khó khăn lại càng khó khăn hơn nữa, chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận không như dự kiến.

- Năm 2022, HĐQT đã tiến hành họp 13 phiên, trong đó có 03 phiên họp trực tiếp và 10 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời đưa ra các quyết định thuộc thẩm quyền nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty đạt hiệu quả và đúng tiến độ (đính kèm Phụ lục số 01 các NQ, QĐ của HĐQT ban hành trong năm 2022).

- HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình thông qua việc hỗ trợ tích cực cho công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc, có những chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban giám đốc trong việc tổ chức, triển khai, thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ.

- HĐQT hoạt động đã tuân thủ đúng theo Điều lệ tổ chức, các quy chế, quy định của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời luôn tôn trọng nguyên tắc làm việc tập thể.

- Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, trung thực, vì lợi ích cao nhất của cổ đông và Công ty. Luôn chịu trách nhiệm cá nhân về phần việc của mình và cùng chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT ban hành đều dựa trên sự thống nhất 100% hoặc đa số các ý kiến của các thành viên.

2. Công tác giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trong năm 2022, HĐQT thực hiện công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc thông qua việc:

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu SXKD mà Ban Tổng giám đốc Công ty đã đặt ra;

- Đồng thời, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các bước trong quá trình thực hiện, triển khai các dự án đầu tư, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu. Ngoài ra, HĐQT luôn yêu cầu Ban Tổng giám đốc Công ty báo cáo thường kỳ và đột xuất kết quả kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

- Trong năm qua, Ban Tổng giám đốc Công ty đã nỗ lực tổ chức, triển khai thực hiện đúng các chủ trương từ các nghị quyết, quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ; điều hành linh hoạt trong các hoạt động mọi mặt của Công ty; có những quyết định kịp thời đối với các công việc thuộc thẩm quyền và thực hiện tốt các quy chế, quy định của Công ty...v.v

3. Kết quả hoạt động SXKD năm 2022

a). Bảng tổng hợp một số chỉ tiêu chính

Theo như báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 ngày 26/06/2023 của Tổng giám đốc Công ty

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Các chỉ tiêu	KH 2022	Thực hiện 2022	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Giá trị đầu tư phát triển	63.676	5.270	8,3
2	Doanh thu	86.463	15.571	18
2.1	Dự án Khu nhà ở Tân Thành	12.474	0	
2.2	Dự án 97-99 Láng Hạ	67.579	15.023	22,2
2.3	Dự án C1 Thành Công	5.910	0	
2.4	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	500	548	109,6
3	Lợi nhuận trước thuế	16.920	(8.398)	
4	Lợi nhuận sau thuế	13.536	(8.398)	
5	Tỷ lệ chia cổ tức	0	0	0

b). Kết quả cụ thể:

HDQT đã giám sát, chỉ đạo Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai các dự án Công ty đang thực hiện, cụ thể như sau:

- Đối với Dự án 97 – 99 Láng Hạ:

+ Đã hoàn thành công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng toàn bộ Tòa nhà; hoàn thành công tác làm sổ đỏ cho 68 căn hộ thương mại và đang tiến hành công tác làm sổ đỏ cho các căn hộ, văn phòng còn lại;

+ Tiếp tục triển khai công tác bán hàng;

+ Phối hợp với chính quyền địa phương hoàn thành thủ tục để tổ chức Hội nghị nhà chung cư;

+ Giải quyết triệt để các vướng mắc mới về thời gian giao nhà, sổ đỏ, phân bổ tiền thuê đất với các hộ dân.

+ Việc thu thuế TNDN tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ:

Trong năm 2022 theo như báo cáo tại ĐHCĐ thường niên năm 2022, Ban điều hành Công ty đã quyết liệt trong việc kiến nghị với các cơ quan ban ngành có liên quan như Bộ Tài chính, Tổng Cục thuế, UBND TP Hà Nội – cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết nội dung ưu đãi thuế TNDN tại dự án.

Trong khi Công ty chưa nhận được phúc đáp của UBND TP Hà Nội, ngày 27/02/2023 Cục thuế TP Hà Nội đã ban hành Quyết định số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3 XPVPHC V/v

Xử lý vi phạm hành chính về thuế theo kết luận của Thanh tra Bộ tài chính với tổng số tiền thuế, tiền phạt kê khai sai và tiền phạt chậm nộp tính đến hết ngày 28/02/2023 là hơn 30 tỷ đồng.

Đây là quyết định ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động SXKD của Công ty, nguyên nhân chính do sự chông chéo của cơ chế chính sách. Để tránh việc phát sinh thêm tiền phạt cũng như tiền chậm nộp, Ban điều hành Công ty đã chỉ đạo bộ phận liên quan tiến hành nộp số tiền theo Quyết định 7978/QĐ-CTHN-TTKT3 XPVPHC của Cục thuế TP Hà Nội vào Ngân sách Nhà nước.

Để tháo gỡ khó khăn cho Công ty nói riêng cũng như các doanh nghiệp bất động sản nói chung, HĐQT sẽ chỉ đạo Ban điều hành Công ty tiếp tục kiến nghị, làm việc với UBND TP Hà Nội và cấp có thẩm quyền để xem xét, giải quyết nội dung ưu đãi về thuế TNDN cũng như ưu đãi về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và về diện tích văn phòng trả lại Nhà nước tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ. Đề nghị UBND TP Hà Nội xem xét về ưu đãi tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trên toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án theo đúng quy định về cải tạo chung cư cũ.

- Đối với Dự án đầu tư xây dựng chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc:

Do dự án gặp rất nhiều khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do phải thực hiện lại một lần nữa việc điều chỉnh quy hoạch và ảnh hưởng đến bài toán kinh tế, cụ thể thay đổi phương án kinh tế đã được HĐQT phê duyệt.

Đây là dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; do vậy, việc thay đổi quy hoạch làm thay đổi các chỉ tiêu đấu thầu, khác với hồ sơ đề xuất, phương án đấu thầu ban đầu mà UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã phê duyệt và có thể dẫn đến đấu thầu, lựa chọn lại nhà đầu tư...

Chính những khó khăn trên, để bảo toàn các chi phí Công ty đã đầu tư vào dự án và để tránh gây những thiệt hại, tổn thất cho Công ty, HĐQT đã thống nhất chủ trương dừng hợp tác và thu hồi phần vốn góp của Công ty vào Dự án với số tiền khoảng 14 tỷ đồng.

- Đối với Dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Hà Nội: Công ty tiếp tục phối hợp với các bên liên danh làm việc với UBND thành phố Hà Nội để xác định được chi phí tái định cư làm cơ sở hoàn thành công tác quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh.

- Đối với Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

+ Đang hoàn thiện hạ tầng tại dự án;

+ Nghiên cứu phương án, kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng phần diện tích văn phòng, trung tâm thương mại tại dự án để tạo nguồn thu lâu dài cho Công ty.

- Đối với Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng:

+ Phối hợp với liên danh Công ty cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings để có kế hoạch triển khai thực hiện dự án trong giai đoạn tiếp theo;

+ Cập nhật, bám sát để kịp thời truyền đạt những văn bản pháp luật mới của UBND thành phố Hà Nội đến người dân tại dự án.

- Các công việc khác:

+ Tiếp tục công tác nghiên cứu, tìm kiếm các dự án đầu tư Công ty đang triển khai và các dự án khác trên địa bàn thành phố Hà Nội, Ninh Bình, Hòa Bình và một số tỉnh thành lân cận.

+ Duy trì thực hiện tốt Nội quy lao động và xây dựng văn hóa doanh nghiệp ngày càng hiệu quả.

4. Thù lao, thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát năm 2022

Thực hiện theo Nghị quyết số 17/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

(Chi tiết tại Tờ trình số 27/2023/TTr-HĐQT ngày 26/06/2023 của HĐQT Công ty)

5. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc năm 2022

Tổng lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc đã trả năm 2022, số tiền: 881.216.749 đồng.

II. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2023

1. Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty trong năm 2023

- Trước những thực tế khó khăn của thị trường bất động sản trong năm 2022, từ trung tuần cuối tháng 11/2022 Chính phủ cũng đã có hàng loạt động thái nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản như: thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường và việc triển khai các dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp. Hay công điện của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước... yêu cầu triển khai các biện pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Đầu tháng 12/2022 Ngân hàng Nhà nước cũng ban hành chính sách nới room tín dụng từ 1,5 – 2%.

Đây cũng là những tín hiệu tích cực, là cơ sở để thị trường bất động sản năm 2023 có cơ hội hồi phục, chuyển biến. Tuy nhiên, các chính sách hỗ trợ của Nhà nước cũng cần thời gian cũng như độ trễ của chính sách; và chỉ khi các chính sách này được thể hiện rõ ràng, cụ thể thông qua các giải pháp và đi vào thực tế mới có thể giúp lấy lại niềm tin của nhà đầu tư và hồi phục thị trường. Vì vậy, những biện pháp chính sách của Nhà nước đóng vai trò là bước khởi đầu cho những nỗ lực sắp tới của thị trường bất động sản trong năm 2023.

Năm 2023, Công ty vẫn tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn chung. Do vậy, chủ trương của HĐQT cần tập trung tiếp tục đảm bảo sự ổn định Công ty; đồng thời có những giải pháp chỉ đạo, điều hành linh hoạt, thích ứng kịp thời hơn nữa trong từng giai đoạn để tiếp tục vượt qua khó khăn, thách thức nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023.

- Tiếp tục quan tâm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông Công ty.

252
G T
H A N H
N G S
KH
- T.P H

- Quản lý chặt chẽ hoạt động SXKD, giám sát quá trình điều hành theo hoạt động kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua để Ban điều hành phải tìm mọi biện pháp nâng cao năng suất lao động, giảm chi phí.

- Thúc đẩy công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản công nợ phải thu khó đòi.

- Tập trung chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án; hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các chỉ tiêu, Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- Cải cách chế độ tiền lương trên cơ sở nghiên cứu, áp dụng hệ thống trả lương tiên tiến gắn với vị trí công tác, năng lực và hiệu quả công việc; có chính sách khuyến khích nhằm thu hút lực lượng lao động chất lượng cao đáp ứng nhu cầu nhiệm vụ của đơn vị.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo huy động đủ vốn và sử dụng vốn an toàn, đúng mục đích, kiểm soát tốt chi phí.

- Tập trung nghiên cứu hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư những dự án mà Quỹ đất Công ty đang sở hữu như khu văn phòng, trung tâm thương mại tại Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Tiếp tục duy trì và phát triển hoạt động SXKD, tìm kiếm các dự án mới, chú trọng các hoạt động liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo chiến lược phát triển lâu dài của Công ty. Đồng thời, nâng cao hiệu quả hoạt động theo hướng: đầu tư - dịch vụ, đa dạng hóa các hoạt động kinh doanh.

- Tiếp tục đẩy mạnh hoạt động đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

- Thực hiện chăm lo đời sống cho CBNV; xây dựng văn hoá doanh nghiệp, xây dựng đội ngũ lao động có trình độ chuyên môn, tinh, gọn; bên cạnh đó còn quan tâm đến việc xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp nhằm tạo được sự gắn bó lâu dài giữa người lao động với doanh nghiệp.

2. Dự kiến các chỉ tiêu chính của kế hoạch năm 2023:

Theo như báo cáo tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 ngày 26/06/2023 của Tổng giám đốc Công ty

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2023
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	Triệu đồng	26.986
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	Triệu đồng	26.986
2	Đầu tư mua sắm TSCĐ	Triệu đồng	0
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu	Triệu đồng	41.534
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	Triệu đồng	41.234

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2023
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	Triệu đồng	300
III	Chỉ tiêu chi phí		32.556
1	Giá vốn hàng bán	Triệu đồng	25.160
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác	Triệu đồng	7.396
IV	Chỉ tiêu lợi nhuận		
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	8.978
2	Thuế TNDN	Triệu đồng	1.796
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	7.182
3.1	Lợi nhuận sau thuế phân phối cho Vinaconex	Triệu đồng	4.136
3.2	Lợi nhuận sau thuế Petrowaco được hưởng	Triệu đồng	3.046
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm trước chuyển sang	Triệu đồng	(29.732)
5	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến cuối năm	Triệu đồng	(26.686)
V	Chỉ tiêu tài chính khác		
	Các khoản phải nộp ngân sách	Triệu đồng	2.470

III. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và các kế hoạch, định hướng năm 2023.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
DẤU KHÍ
Thân Thế Sơn

Phụ lục số 01

Đính kèm Báo cáo số 25/2023/BC-HĐQT ngày 26/06/2023

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01B/2022/QĐ-HĐQT	04/01/2022	V/v: Áp dụng mức phụ cấp chức vụ thư ký HĐQT kiêm nhiệm	100%
2	02/2022/QĐ-HĐQT	24/03/2022	V/v: Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
3	05/2022/NQ-HĐQT	25/04/2022	V/v: Thông qua dự thảo tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%
4	06/QĐ-HĐQT	28/04/2022	V/v: Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông năm 2022	100%
5	19/2022/QĐ-HĐQT	16/06/2022	V/v: Chấp thuận phê duyệt phương án chi hỗ trợ, bổ sung lương, thưởng cho CBNV năm 2022	100%
6	21/2022/QĐ-HĐQT	30/06/2022	V/v: Điều chỉnh mức phụ cấp chức vụ thư ký HĐQT kiêm nhiệm	100%
7	29/2022/NQ-HĐQT	27/07/2022	V/v: Thông qua tình hình, nhiệm vụ triển khai kế hoạch SXKD của Công ty	100%
8	31/2022/QĐ-HĐQT	12/08/2022	V/v: Chi hỗ trợ lương, thưởng cho CBNV Công ty năm 2022	100%
9	31A/2022/QĐ-HĐQT	16/08/2022	V/v: Điều chỉnh phương án kinh doanh diện tích văn phòng tại tầng 6 tòa nhà C1 Thành Công	100%
10	32/2022/QĐ-HĐQT	12/10/2022	V/v: Phê duyệt dự toán chi phí hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc – Ban điều hành Dự án chợ Giang (giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022)	100%
11	34/2022/QĐ-HĐQT	14/11/2022	V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022	100%
12	36/2022/QĐ-HĐQT	07/12/2022	V/v: Phê duyệt phương án thực hiện rút vốn, thu hồi phần vốn của Công ty tại Dự án chợ Giang	100%

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2023

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - PETROWACO
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Bất động sản Dầu khí

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí,

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát được quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động kiểm soát theo quy định. Ban kiểm soát kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát công tác quản lý của Hội đồng quản trị (HĐQT) và điều hành của Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022 như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

Ban kiểm soát của Công ty gồm có 3 thành viên, được phân công và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát, kiểm soát theo chuyên môn; tổ chức các cuộc họp theo quy định. Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện công tác giám sát các hoạt động quản lý của HĐQT trong việc thực hiện Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, các Quy chế và kiểm tra công tác tài chính kế toán năm 2022 của Công ty.

Kế hoạch năm 2023, Ban kiểm soát tiếp tục phối hợp với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành công ty và thực hiện tốt công tác giám sát, kiểm soát thường xuyên và định kỳ theo quy định.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH VÀ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2022 CỦA CÔNG TY

1. Công tác quản lý của Hội đồng quản trị

HĐQT đã thực hiện chức năng giám sát, định hướng đối với ban điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch và các giải pháp theo tinh thần Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2022.

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành các phiên họp trực tiếp và phiên lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản nhằm chỉ đạo, kiểm tra tình hình thực hiện và đề xuất các mục tiêu, giải pháp làm cơ sở để Tổng Giám đốc Công ty triển khai tổ chức thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT qua các kỳ họp. Các cuộc họp của HĐQT được ghi chép, có biên bản và lưu giữ theo quy định.

HĐQT đã tạo điều kiện cho Ban Tổng Giám đốc điều hành Công ty thực hiện nhiệm vụ SXKD nhưng việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022 của Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế ĐHĐCĐ đã đặt ra.

2. Công tác điều hành hoạt động SXKD của Ban Tổng Giám đốc

Trong quá trình chỉ đạo điều hành toàn bộ hoạt động SXKD, Ban Tổng Giám đốc Công ty tuân thủ các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết của Hội đồng quản trị và quy chế của Công ty.

Năm 2022 kế hoạch sản xuất kinh doanh không đạt được các chỉ tiêu đề ra do ảnh hưởng của thị trường bất động sản, dịch bệnh covid và công tác triển khai đầu tư tại các dự án gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã nỗ lực tổ chức, triển khai các công việc thuộc thẩm quyền.

3. Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022

3.1. Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
A	B	1	2	3=2/1
1	Tổng doanh thu	86.463	15.571	18%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.920	(8.398)	
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty	13.536	(8.398)	
4	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%	

Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD ĐHĐCĐ năm 2022 đã đề ra.

3.2. Về công tác đầu tư

ĐHĐCĐ năm 2022 đã thông qua việc tiếp tục chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ đảm bảo công khai, minh bạch, bảo toàn vốn và tuân thủ các quy định của Pháp luật. Tuy nhiên, nội dung này vẫn chưa thực hiện được. Công ty đã trích lập dự phòng giá trị 2.108 triệu đồng trên 4.000 triệu đồng vốn góp vào Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ.

III. VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022

1. Công tác lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022. Báo cáo tài chính của Công ty lập phù hợp với quy định của Luật kế toán và chuẩn mực kế toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tuy nhiên, báo cáo tài chính năm 2022 còn cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau: Trong báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính thiếu năm 2018, 2019 và 2020 với giá trị 20.359.197.265 đồng mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế

toán Việt Nam số 29 do đó số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của vấn đề trên.

Theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 064/BBLD ngày 22/04/2020 thì đối với tầng kỹ thuật thuộc dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ quản lý sử dụng từ trục 1 đến trục 4 diện tích Vp3, tầng 5B Nhà C1 tập thể Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội với giá thành xây dựng 20.000.000 đ/m² và diện tích 321,5 m². Đến ngày 15/12/2021, Công ty nhận mặt bằng, hoàn thiện nội thất và bắt đầu đưa vào sử dụng từ tháng 11 năm 2022. Tuy nhiên Công ty chưa ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hình thành từ dự án này. Nếu thực hiện ghi nhận thì chỉ tiêu nguyên giá tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán sẽ tăng lên là 6.430.000.000 đồng, đồng thời chỉ tiêu phải thu dài hạn khác sẽ giảm tương ứng 6.430.000.000 đồng.

2. Tình hình tài sản và nguồn vốn năm 2022 của Công ty

Kết thúc năm tài chính 2022, tài sản và nguồn vốn của Công ty như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ % năm 2022 so với 2021
A	Tổng Tài sản	280.915	256.241	91,2%
I	Tài sản ngắn hạn	188.361	175.253	93,0%
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	32.607	23.963	73,5%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	18.918	18.918	100%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	76.424	61.007	79,8%
4	Hàng tồn kho	57.316	67.820	118,3%
5	Tài sản ngắn hạn	3.097	3.546	114,5%
II	Tài sản dài hạn	92.553	80.988	87,5%
1	Các khoản phải thu dài hạn	16.994	19.808	116,6%
2	Tài sản cố định	44.242	45.401	102,6%
3	Tài sản dở dang dài hạn	14.732	-	
4	Đầu tư tài chính dài hạn	1.649	1.892	114,7%
5	Tài sản dài hạn khác	14.936	13.887	93,0%
B	Tổng nguồn vốn	280.915	256.241	91,2%
I	Nợ phải trả	193.294	176.445	91,3%
1	Nợ ngắn hạn	171.837	154.988	90,2%
2	Nợ dài hạn	21.457	21.457	100%
II	Vốn chủ sở hữu	87.621	79.796	91,1%
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000	100.000	100%
2	Quỹ đầu tư phát triển	9.260	9.260	100%
3	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	269	269	100%
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(21.908)	(29.732)	135,7%

3. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.588	15.023
a	Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.393	9.109
b	Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.195	5.914
2	Giá vốn hàng bán	20.482	14.479
3	Lợi nhuận kế toán trước thuế	(39.078)	(8.398)
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(39.403)	(8.398)
a	Phân chia Công ty Vinaconex	(13.648)	(573)
b	Lợi nhuận thuộc Công ty Petrowaco	(25.755)	(7.825)

4. Một số chỉ tiêu đánh giá tình hình tài chính của Công ty

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
<u>I</u>	<u>Khả năng thanh toán</u>			
1	Hệ số thanh toán hiện thời	Lần	1,10	1,13
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,76	0,69
<u>II</u>	<u>Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)</u>			
1	Hệ số tự tài trợ	%	31%	31%
2	Hệ số đòn bẩy tài chính	Lần	2,90	3,21
3	Hệ số thích ứng dài hạn	Lần	0,85	0,80
4	Tỷ số nợ trên tài sản	%	69%	69%
<u>III</u>	<u>Cơ cấu tài sản</u>			
1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	32,9%	32%
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	67,1%	68%
<u>IV</u>	<u>Khả năng sinh lời</u>			
1	Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)	%	8,4%	3%
2	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	12,1%	9%
<u>V</u>	<u>Mức độ bảo toàn vốn</u>	Lần	0,70	0,91

Các chỉ tiêu đánh giá như sau:

Hệ số thanh toán hiện thời = 1,13 lần > 1, công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ trong vòng 12 tháng bằng các tài sản có khả năng chuyển hóa thành tiền trong vòng 12 tháng tới.

Hệ số thanh toán nhanh = 0,69 lần > 0,5 lần, công ty có khả năng sẵn sàng thanh toán nợ đến hạn.

Hệ số tự tài trợ = 31% và hệ số đòn bẩy tài chính = 3,21 lần. Các hệ số này cho thấy công ty có khả năng tự chủ về tài chính và có khả năng bù đắp tổn thất bằng vốn chủ sở hữu.

Hệ số bảo toàn vốn của Công ty là 0,9 lần, Công ty chưa bảo toàn được vốn trong năm 2022.

IV. NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Đề nghị Công ty tổ chức hội nghị nhà chung cư 97-99 Láng Hạ, thành lập Ban quản trị tòa nhà và bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị tòa nhà.

Đối với tăng kỹ thuật thuộc dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Công ty sẽ quản lý từ trục 1 đến trục 4 diện tích VP3 tầng 5B nhà C1 tập thể Thành Công, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội, đề nghị Công ty ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hình thành từ dự án khi bàn giao và quyết toán hoàn thành.

Đối với khoản công nợ phải thu của Công ty Cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình và bà Lương Hoàng Lan cùng các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình, đề nghị Công ty tiếp tục làm việc với đối tác và có cam kết về tiến độ thanh toán để đẩy nhanh việc thu hồi khoản công nợ này.

Trên đây là báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2022, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông.

Kính chúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 của Công ty thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Vũ Minh Thùy



Số: 26/2023/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua BC tài chính đã kiểm toán, kết quả sản xuất kinh doanh

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 29/05/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua các nội dung sau:

1. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2022:

Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được lập theo đúng các quy định và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (kèm theo báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán).

2. Báo cáo một số chỉ tiêu tài chính năm 2022:

ĐVT: VND

TT	Các chỉ tiêu	Số tiền
I	Tổng tài sản	256.241.253.461
1	Tài sản ngắn hạn	175.253.296.468
2	Tài sản dài hạn	80.987.956.993
II	Nguồn vốn	256.241.253.461
1	Nợ phải trả	176.444.879.939
2	Vốn chủ sở hữu	79.796.373.522
III	Kết quả kinh doanh	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.023.480.593
2	Lợi nhuận trước thuế	(8.398.429.098)
3	Lợi nhuận sau thuế	(8.398.429.098)

Kính trình ĐHCĐ Công ty xem xét và thông qua các nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.



Số: 41/2023/CV-PW
V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán
ngoại trừ trong BCTC năm 2022

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Căn cứ Mục b, Khoản 1, Điều 10 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam là đơn vị đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Tại Báo cáo kiểm toán số 2003.04-23/BC-TC/VAE ngày 20/03/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã nêu ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

1. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính thiếu năm 2018, 2019 và 2020 với giá trị 20.359.197.265 đồng mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29, theo đó số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của vấn đề nêu trên.

Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen mà Công ty đầu tư vốn để làm cơ sở xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có). Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

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

2. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Giải trình của Công ty:

Đối với việc ưu đãi thuế TNDN từ Dự án xây dựng lại Khu tập thể cũ 97 – 99 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội: Năm 2021 khi chưa có Quyết định chính thức của cơ quan thuế đối với việc được hưởng ưu đãi trong việc cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ 97 – 99 Láng Hạ, căn cứ kiến nghị của Đoàn Thanh tra Bộ Tài chính Công ty đã dự phòng khoản thuế vào chi phí khác năm 2021 và khoản dự phòng phải trả số tiền nêu trên. Ngày 27/02/2023 Cục thuế TP Hà Nội đã ban hành quyết định số Quyết định số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3 XPVPHC V/v Xử lý vi phạm hành chính về thuế theo kết luận của Thanh tra Bộ tài chính, Tại báo cáo tài chính năm 2022 Công ty đã thực hiện việc điều chỉnh chỉ tiêu dự phòng phải trả tại báo cáo tài chính năm 2021 sang chỉ tiêu Các khoản phải nộp Nhà nước, vì vậy số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của chỉ tiêu nêu trên.

Ngày 01/03/2023 Công ty đã gửi công văn đến Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen đề nghị cung cấp báo cáo tài chính năm 2022. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính của Công ty, Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen chưa phát hành báo cáo tài chính năm 2022. Vì vậy, Công ty chưa có báo cáo để xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có) đối với khoản đầu tư tài chính của Công ty tại đơn vị trong năm 2022. Sau khi thu thập được báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen, Công ty sẽ thực hiện việc điều chỉnh (nếu có) tại báo cáo tài chính năm 2023.

Công ty đã tham gia hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Cienco1 và Công ty cổ phần Hà Nội – ICT để hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Dự án đã bàn giao xong, tuy nhiên các bên liên danh đang phối hợp làm việc với UBND thành phố Hà Nội để xác định được chi phí tái định cư làm cơ sở hoàn thành công tác quyết toán dự án, phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh. Do chưa hoàn thành công tác quyết toán dự án và điều chỉnh chức năng sử dụng của tầng 5B, nên Công ty chưa ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định nêu trên của dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công thuộc quyền sử dụng, quản lý của Công ty. Khi hoàn thành công tác quyết toán dự án và điều chỉnh chức năng sử dụng của tầng 5B, Công ty sẽ ghi tăng nguyên giá tài sản cố định đối với tài sản trên theo đúng quy định.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết các nội dung trên là đúng sự thật.

Trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT; TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC
M.S.D.N.010262025
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
DẦU KHÍ
Đ. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI
Nguyễn Thái Hoàng

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



CÔNG TY CP BÁT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công,
Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 36

CC
CH
KT
VI
/p/

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ



Nguyễn Thái Hoàng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023



Số 2003.04-23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán có ý kiến ngoại trừ về việc Công ty ghi nhận vào chi phí khác để xác định kết quả kinh doanh năm 2021 khoản dự phòng phải trả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính thiếu năm 2018, 2019 và 2020 với giá trị 20.359.197.265 đồng mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29, theo đó số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2022 sẽ bị ảnh hưởng của vấn đề nêu trên.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Viwaseen mà Công ty đầu tư vốn để làm cơ sở xem xét việc trích lập dự phòng hoặc hoàn nhập tổn thất đầu tư (nếu có). Do đó, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Thị Thu Hà

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2020-034-1

Mẫu số B 01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		175.253.296.468	188.361.441.207
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		23.962.574.689	32.606.564.826
1. Tiền	111	V.1.	4.399.072.276	4.299.097.305
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.563.502.413	28.307.467.521
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		18.917.603.866	18.917.603.866
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.	18.917.603.866	18.917.603.866
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		61.006.705.007	76.423.681.384
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3.	65.138.387.407	73.445.365.547
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	2.057.615.734	8.886.498.850
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	4.978.012.987	6.467.128.108
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6.	(11.167.311.121)	(12.375.311.121)
IV. Hàng tồn kho	140		67.820.140.014	57.316.382.941
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	67.820.140.014	57.316.382.941
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.546.272.892	3.097.208.190
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	15.235.394	7.534.521
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.710.941.741	2.269.577.912
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	820.095.757	820.095.757
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		80.987.956.993	92.553.442.588
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.808.394.821	16.994.394.121
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	19.808.394.821	16.994.394.121
II. Tài sản cố định	220		45.400.656.209	44.242.273.697
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	41.428.030.660	40.252.448.152
- Nguyên giá	222		50.496.997.090	47.061.049.361
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.068.966.430)	(6.808.601.209)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	3.972.625.549	3.989.825.545
- Nguyên giá	228		4.119.592.206	4.119.592.206
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(146.966.657)	(129.766.661)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	14.731.598.319
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10.	-	14.731.598.319
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.892.035.953	1.648.844.322
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.	4.000.000.000	4.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.107.964.047)	(2.351.155.678)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		13.886.870.010	14.936.332.129
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	13.886.870.010	14.936.332.129
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		256.241.253.461	280.914.883.795

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		176.444.879.939	193.293.757.267
I. Nợ ngắn hạn	310		154.987.648.901	171.836.526.229
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	17.585.348.469	30.094.396.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	20.898.436.243	20.852.030.600
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	30.669.743.574	377.542.825
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	17.570.304.078	25.167.970.472
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	64.242.171.378	62.616.307.735
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	3.000.000.000	3.000.000.000
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18.	-	28.098.004.075
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.021.645.159	1.630.273.915
II. Nợ dài hạn	330		21.457.231.038	21.457.231.038
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	21.457.231.038	21.457.231.038
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		79.796.373.522	87.621.126.528
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	79.796.373.522	87.621.126.528
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.260.199.568	9.260.199.568
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		268.565.226	268.565.226
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(29.732.391.272)	(21.907.638.266)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(21.907.638.266)	3.847.770.855
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(7.824.753.006)	(25.755.409.121)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		256.241.253.461	280.914.883.795

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 VI.1.	15.023.480.593	17.587.958.405
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	15.023.480.593	17.587.958.405
4. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	11 VI.2.	14.479.301.639	20.481.810.796
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	544.178.954	(2.893.852.391)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.3.	548.081.659	1.257.908.155
7. Chi phí tài chính	22 VI.4.	(243.191.631)	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25 VI.7.	7.438.879.519	9.620.319.682
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30	(6.103.427.275)	(11.256.263.918)
11. Thu nhập khác	VI.5.	-	294.177.000
12. Chi phí khác	32 VI.6.	2.295.001.823	28.115.653.250
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40	(2.295.001.823)	(27.821.476.250)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	(8.398.429.098)	(39.077.740.168)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51 VI.9.	-	325.620.433
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	(8.398.429.098)	(39.403.360.601)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 VI.10.	(782)	(2.576)

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Lệ

Trần Hương Liên

Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.398.429.098)	(39.077.740.168)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.277.565.217	2.204.120.848
- Các khoản dự phòng	03		(29.549.195.706)	28.098.004.075
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(548.081.659)	(1.257.908.155)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(36.218.141.246)	(10.033.523.400)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		13.369.611.848	(3.561.170.864)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4.227.841.246	9.565.691.349
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.431.431.595	(37.067.928.586)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.041.761.246	1.372.569.000
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(325.620.433)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(608.628.756)	(713.197.858)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.756.124.067)	(40.763.180.792)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.435.947.729)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(33.996.402.677)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	31.755.764.282
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		548.081.659	1.257.908.155
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.887.866.070)	(982.730.240)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(5.363.110.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(5.363.110.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(8.643.990.137)	(47.109.021.532)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		32.606.564.826	79.715.586.358
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	23.962.574.689	32.606.564.826

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Lệ

Trần Hương Liên

Nguyễn Thái Hoàng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102025250 ngày 25/08/2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 14/12/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 14/12/2022 thì vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp*Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc*

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại 31/12/2022 là 27 người (tại 31/12/2021: 29 người).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, và áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

22:
NG
HIỆP
DÂN V
ỆT
/ÁY

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm >**

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	05 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10

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

- Thiết bị, dụng cụ quản lý

05 - 10

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm >**

Phần mềm kế toán

05

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

16/01/2023

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền	4.399.072.276	4.299.097.305
Tiền mặt	4.399.072.276	265.927.719
Tiền gửi ngân hàng	-	4.033.169.586
Các khoản tương đương tiền	19.563.502.413	28.307.467.521
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	19.563.502.413	28.307.467.521
Cộng	23.962.574.689	32.606.564.826

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn nhỏ hơn 3 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 12 tháng (*)	18.917.603.866	18.917.603.866	18.917.603.866	18.917.603.866
Tổng cộng	18.917.603.866	18.917.603.866	18.917.603.866	18.917.603.866

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 3,7%/năm tại ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Hợp đồng tự động đáo hạn.

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá trị ghi số	Giá gốc
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và Du lịch Yiwaseen (i)	1.500.000.000	(1.017.192.825)	482.807.175	1.500.000.000
Công ty CP Xăng dầu đầu khí Phú Thọ (ii)	2.500.000.000	(1.090.771.222)	1.409.228.778	2.500.000.000
Tổng cộng	4.000.000.000	(2.107.964.047)	1.892.035.953	4.000.000.000
				(2.351.155.678)
				1.648.844.322

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Các đối tác cá nhân liên quan đến dự án Hòa Bình (1)	2.597.916.667	(2.597.916.667)	3.597.916.667	(3.597.916.667)
Công ty CP Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (2)	6.491.731.327	(6.491.731.327)	6.491.731.327	(6.491.731.327)
Chu Thanh Huyền	4.531.200.000	-	4.531.200.000	-
Nguyễn Thu Hương	3.721.600.000	-	3.721.600.000	-
Tổng Việt Cường	346.767.994	-	3.435.000.000	-
Công ty CP Quản lý và Phát triển Nhà dầu khí miền nam (3)	545.155.986	(443.153.759)	753.155.986	(651.153.759)
Công ty CP Xây dựng 2 Bắc Nam	6.750.000.000	-	6.750.000.000	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh bất động sản Đông Dương	2.802.720.000	-	2.802.720.000	-
Các đối tượng khác	37.351.295.433	-	41.362.041.567	-
Cộng	65.138.387.407	(9.532.801.753)	73.445.365.547	(10.740.801.753)

(1) Là số tiền phải thu các đối tác liên quan về lợi thế quyền phát triển dự án Khu nhà ở cao cấp Dầu khí - Hòa Bình. Trong đó, khoản nợ gốc là 2.000.000.000 VND và tiền phạt chậm nộp là 1.597.916.667 VND. Trong năm đã thu hồi được 1.000.000.000 VND. Công ty đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản công nợ trên.

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

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Cơ sở Chăm sóc hoa kiềng Sađec Mai Hồng	489.405.600	(489.405.600)	489.405.600	(489.405.600)
Công ty Cổ phần Xúc tiến thương mại & dịch vụ Tân Phú	-	-	1.014.000.000	-

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

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam	366.634.800	-	366.634.800	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng - Cienco 1	-	-	5.508.641.000	-
Các đối tượng khác	1.201.575.334	-	1.507.817.450	-
Cộng	2.057.615.734	(489.405.600)	8.886.498.850	(489.405.600)

5. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>4.978.012.987</i>	<i>(1.145.103.768)</i>	<i>6.467.128.108</i>	<i>(1.145.103.768)</i>
Các khoản phải thu khác	4.444.354.307	(1.145.103.768)	5.174.435.018	(1.145.103.768)
Thuế GTGT (1)	1.632.822.591	-	1.632.822.591	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	1.057.000.000	(1.057.000.000)	1.057.000.000	(1.057.000.000)
Các khoản phải thu khác	1.754.531.716	(88.103.768)	2.484.612.427	(88.103.768)
Tạm ứng	269.509.728	-	253.450.928	-
Dư nợ tài khoản 3388	264.148.952	-	1.039.242.162	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>19.808.394.821</i>	<i>-</i>	<i>16.994.394.121</i>	<i>-</i>
Dự án xây dựng chợ Giang, Thổ Tang (2)	13.153.543.489	-	11.848.183.789	-
Dự án C1 Thành Công (3)	6.654.851.332	-	5.146.210.332	-
Cộng	24.786.407.808	(1.145.103.768)	23.461.522.229	(1.145.103.768)

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

(2) Là khoản góp vốn liên doanh với Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT/PWA-TT ngày 20/05/2020 về việc xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ phải góp 45%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ tương ứng.

(3) Góp vốn liên doanh Dự án C1 Thành Công theo Hợp đồng số 18/HĐLD-HANOI-ICT ký ngày 06/01/2009 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cienco1, Công ty Cổ phần Hà Nội - ICT và Công ty về hợp tác kinh doanh dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công. Theo điều khoản góp vốn và chia lợi nhuận, Công ty sẽ góp 30%/tổng giá trị chi phí của dự án và được chia lợi nhuận sau thuế với tỷ lệ tương ứng. Năm 2020 dự án đã bàn giao xong nhưng các bên vẫn chưa nghiệm thu quyết toán và phân chia lợi nhuận theo điều khoản hợp đồng hợp tác. Ngày 21/06/2021, Công ty ký hợp đồng mua bán số 049/2021/HĐMBVP về việc mua sàn văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Đến ngày 07/09/2022 theo biên bản thỏa thuận hai bên hủy hợp đồng mua bán sàn văn phòng số 049/2021/HĐMBVP nhà C1 Thành Công, Công ty CP Bất động sản dầu khí hoàn trả lại sàn văn phòng 2, tầng 6, Tòa nhà C1 Thành Công. Sau khi hoàn trả lại sàn văn phòng, số tiền góp vốn của Công ty tại dự án C1 Thành Công là 10.654.851.332 đồng, đến thời điểm 31/12/2022 Công ty đã thu hồi được 4.000.000.000 đồng tiền góp vốn.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Nợ xấu	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	9.634.803.980	102.002.227	10.842.803.980	102.002.227
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	2.597.916.667	-	3.597.916.667	-
Công ty CP quản lý và Nhà dầu khí Miền Nam	545.155.986	102.002.227	753.155.986	102.002.227
<i>Trả trước cho người bán</i>	489.405.600	-	489.405.600	-
Cơ sở Chăm sóc hoa kiếng Sadec Mai Hồng Sen	489.405.600	-	489.405.600	-
<i>Phải thu khác</i>	1.145.103.768	-	1.145.103.768	-
Phan Như Tuấn	70.000.000	-	70.000.000	-
Phạm Hữu Trung	300.000.000	-	300.000.000	-
Phạm Thị Thu Hà	38.000.000	-	38.000.000	-
Lê Danh Trung	200.000.000	-	200.000.000	-
Phạm Văn Chung	449.000.000	-	449.000.000	-
Thanh toán thẻ VISA	88.103.768	-	88.103.768	-
Cộng	11.269.313.348	102.002.227	12.477.313.348	102.002.227

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	67.820.140.014	-	57.316.382.941	-
<i>Dự án 97-99 Láng Hạ (1)</i>	38.051.411.557	-	42.732.197.392	-
<i>Dự án Tân Thành (2)</i>	8.906.064.627	-	8.592.647.666	-
<i>Dự án Hòa Bình (3)</i>	366.634.800	-	366.634.800	-
<i>Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (4)</i>	20.496.029.030	-	5.624.903.083	-
Cộng	67.820.140.014	-	57.316.382.941	-

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	ĐVT: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	3.945.392.206	174.200.000	4.119.592.206
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	-	129.766.661	129.766.661
Khấu hao trong năm	-	17.199.996	17.199.996
Số dư ngày 31/12/2022	-	146.966.657	146.966.657
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	3.945.392.206	44.433.339	3.989.825.545
Tại ngày 31/12/2022	3.945.392.206	27.233.343	3.972.625.549

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 88.200.000 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 88.200.000 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng	ĐVT: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2022	43.737.343.433	74.545.455	3.102.044.139	147.116.334	47.061.049.361	
Mua trong năm	-	53.445.000	-	-	53.445.000	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.087.205.456	1.295.297.273	-	-	3.382.502.729	
Số dư ngày 31/12/2022	45.824.548.889	1.423.287.728	3.102.044.139	147.116.334	50.496.997.090	
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2022	4.655.880.745	19.878.784	1.985.725.346	147.116.334	6.808.601.209	
Khấu hao trong năm	1.921.218.394	48.688.198	290.458.629	-	2.260.365.221	
Số dư ngày 31/12/2022	6.577.099.139	68.566.982	2.276.183.975	147.116.334	9.068.966.430	
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2022	39.081.462.688	54.666.671	1.116.318.793	-	40.252.448.152	
Tại ngày 31/12/2022	39.247.449.750	1.354.720.746	825.860.164	-	41.428.030.660	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.958.233.200 đồng (Tại thời điểm 31/12/2021 là: 1.958.233.200 đồng)



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng	-	14.731.598.319
Cộng	-	14.731.598.319

11. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>15.235.394</i>	<i>7.534.521</i>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	15.235.394	7.534.521
<i>b) Dài hạn</i>	<i>13.886.870.010</i>	<i>14.936.332.129</i>
Tiền thuê đất trả trước của Dự án 97-99 Láng Hạ	13.769.100.673	14.887.670.183
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	117.769.337	48.661.946
Cộng	13.902.105.404	14.943.866.650

12. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.090.491.940	13.090.491.940	26.883.337.784	26.883.337.784
Công ty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	721.079.094	721.079.094	721.079.094	721.079.094
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	1.418.661.090	1.418.661.090	1.418.661.090	1.418.661.090
Các đối tượng khác	2.355.116.345	2.355.116.345	1.071.318.639	1.071.318.639
Cộng	17.585.348.469	17.585.348.469	30.094.396.607	30.094.396.607

*b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2***13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Dự án 97-99 Láng Hạ	19.730.890.243	19.684.484.600
Dự án khu nhà ở dầu khí Tân Thành	1.167.546.000	1.167.546.000
Cộng	20.898.436.243	20.852.030.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	ĐVT: VND 31/12/2022
a) Phải nộp				
Thuế TNDN (*)	294.081.713	20.359.197.265	-	20.653.278.978
Thuế thu nhập cá nhân	83.461.112	246.437.340	281.572.767	48.325.685
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	154.386.574	154.386.574	-
Các khoản phí, lệ phí	-	5.000.000	5.000.000	-
Các khoản phải nộp khác (*)	-	9.968.138.911	-	9.968.138.911
Cộng	377.542.825	30.733.160.090	440.959.341	30.669.743.574
b) Phải thu				
Thuế TNDN (**)	820.095.757	-	-	820.095.757
Cộng	820.095.757	-	-	820.095.757

(*) Số phải nộp trong năm được ghi nhận theo Quyết định của Cục thuế Thành phố Hà Nội về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế theo Kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3-XPVPHC ngày 27/02/2023 bao gồm các khoản sau:

- Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản của dự án 97-99 Láng Hạ còn thiếu vào Ngân sách nhà nước, số tiền 20.359.197.265 đồng (trong đó năm 2018 là 4.856.499.659 đồng, năm 2019 là 8.422.860.340 đồng và năm 2020 là 7.079.837.266 đồng).

- Tiền chậm nộp thuế TNDN tính đến thời điểm 31/12/2022 và phạt vi phạm hành chính phải nộp của dự án 97-99 Láng Hạ với giá trị là 9.968.138.911 đồng (trong đó tiền tạm tính chậm nộp thuế thu nhập chậm nộp tiền thuế số tiền là 5.896.299.458 đồng và tiền phạt vi phạm hành chính số tiền là: 4.071.839.453 đồng).

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

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***15. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Trường Đại học Thăng Long (*)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

(*): Theo hợp đồng vay dưới dạng Hợp đồng ủy thác vốn số 02/HDUTT ngày 28/02/2012 giữa Trường Đại học Thăng Long và Công ty, theo đó lãi suất ủy thác là 8%/năm, mục đích ủy thác là hỗ trợ, hợp tác, sinh lời trên nguyên tắc an toàn, hiệu quả phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
<i>Trích trước chi phí thi công dự án 97-99 Láng Hạ</i>	16.706.748.523	24.547.748.250
Chi phí tư vấn	2.620.756.432	3.766.281.400
Chi phí xây dựng	5.509.238.591	12.151.859.046
Chi phí khác	8.576.753.500	5.153.264.371
Chi phí dự phòng còn lại của dự án	-	3.476.343.433
<i>Lãi vay dự trả</i>	863.555.555	620.222.222
Trường Đại học Thăng Long	730.666.666	487.333.333
Các đối tượng khác	132.888.889	132.888.889
Cộng	17.570.304.078	25.167.970.472

17. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.242.171.378	62.616.307.735
- Kinh phí công đoàn	252.072	252.061
- Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	273.165	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.241.646.141	62.616.055.674
<i>Công ty CP Phục Hưng Holdings (1)</i>	9.010.991.485	9.016.048.397
<i>Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (2)</i>	19.341.239.511	19.914.915.603
+ <i>Vốn góp</i>	-	-
+ <i>Lợi nhuận sau thuế được chia từ dự án 97-99 Láng Hạ</i>	19.341.239.511	19.914.915.603
<i>2% phí bảo trì dự án Láng Hạ phải trả Ban quản lý dự án</i>	13.613.363.980	13.215.552.780
<i>Cổ tức phải trả cho các cổ đông</i>	15.246.453.916	15.246.453.916
<i>Các khoản phải trả khác</i>	2.598.204.938	1.506.452.520
<i>Dư có 138</i>	4.431.392.311	3.716.632.458
b) Dài hạn	21.457.231.038	21.457.231.038
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (3)	21.457.231.038	21.457.231.038
Cộng	85.699.402.416	84.073.538.773

(1) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2019/HĐHTĐT/PW-PHC ngày 11/3/2019 về Dự án đầu tư xây dựng lại khu tập thể cũ số 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và Phụ lục hợp đồng số 06 ngày 11/3/2019, theo đó tổng vốn góp của các bên là 16.447.354.501 đồng, trong đó Công ty CP Bất động sản dầu khí (PETROWACO) góp 9.046.044.976 đồng (chiếm 55%) và Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings góp 7.401.309.525 đồng (chiếm 45%), phân chia lợi tức từ hợp đồng hợp tác đầu tư theo tỷ lệ vốn góp. Đến ngày 31/12/2022 Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holdings đã góp 9.008.463.029 đồng. Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và thay đổi thiết kế dự án.

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

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

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

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Dự phòng phải trả tiền thuế TNDN (*)	-	20.359.197.265
Dự phòng tiền chậm nộp thuế TNDN truy thu (*)	-	7.738.806.810
Cộng	-	28.098.004.075

(*) Phân loại sang khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" theo Quyết định của Cục thuế Thành phố Hà Nội về việc xử lý vi phạm hành chính về thuế theo Kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính số 7978/QĐ-CTHN-TTKT3-XPVPHC ngày 27/02/2023.

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	100.000.000.000	268.565.226	17.963.216.935	118.231.782.161
Lỗ năm trước	-	-	(39.403.360.601)	(39.403.360.601)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Trích thưởng HĐQT và Ban kiểm soát	-	-	(304.847.858)	(304.847.858)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.524.239.289)	(1.524.239.289)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(2.286.358.933)	(2.286.358.933)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	(13.647.951.480)	(13.647.951.480)
Số dư tại ngày 31/12/2021	100.000.000.000	268.565.226	(21.907.638.266)	78.360.926.960
Lỗ trong năm nay	-	-	(8.398.429.098)	(8.398.429.098)
Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	-	-	(573.676.092)	(573.676.092)
Số dư tại ngày 31/12/2022	100.000.000.000	268.565.226	(29.732.391.272)	69.962.497.862

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU KHÍ

Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	24.900.000.000	24.900.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	75.100.000.000	75.100.000.000
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	10.000.000.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	9.260.199.568	-	-	9.260.199.568
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.630.273.915	-	608.628.756	1.021.645.159
Cộng	10.890.473.483	-	608.628.756	10.281.844.727

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

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

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍĐịa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành Công,
Phố Thành Công, P. Thành Công, Q. Ba Đình, Tp. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ;	9.109.328.468	8.392.840.669
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.914.152.125	9.195.117.736
Trong đó		
<i>Dự án 97-99 Láng Hạ</i>	<i>5.914.152.125</i>	<i>9.195.117.736</i>
Cộng	15.023.480.593	17.587.958.405

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ	9.798.515.804	9.065.748.357
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.680.785.835	11.416.062.439
Trong đó		
<i>Dự án 97-99 Láng Hạ</i>	<i>4.680.785.835</i>	<i>11.416.062.439</i>
Cộng	14.479.301.639	20.481.810.796

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	548.081.659	1.257.908.155
Cộng	548.081.659	1.257.908.155

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(243.191.631)	-
Cộng	(243.191.631)	-

5. Thu nhập khác

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	-	294.177.000
Cộng	-	294.177.000

6. Chi phí khác

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	2.229.332.101	7.743.183.149
Truy thu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	20.359.197.265

TRẮC KIỂM

Mẫu số B 09 - DN

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

Phạt tiền chậm nộp bảo hiểm	-	2.613.346
Chi phí khác	65.669.722	10.659.490
Cộng	2.295.001.823	28.115.653.250
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>8.646.879.519</i>	<i>9.620.319.682</i>
Chi phí nhân viên quản lý	6.108.079.545	7.528.540.944
Chi phí khấu hao TSCĐ	229.033.766	211.935.152
Thuế, phí và lệ phí	1.000.000	1.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.454.182.756	1.449.203.121
Chi phí bằng tiền khác	854.583.452	429.640.465
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>(1.208.000.000)</i>	<i>-</i>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.208.000.000)	-
Cộng	7.438.879.519	9.620.319.682
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	6.991.954.395	178.740.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.277.565.217	2.042.919.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.539.559.847	6.690.798.575
Chi phí khác bằng tiền	12.039.474.244	2.003.705.836
Cộng	22.848.553.703	10.916.163.447
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.654.947.034)	(3.985.987.446)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	414.357.317	352.270.457
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.240.589.717)	(3.633.716.989)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.743.482.064)	(35.091.752.722)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.442.866.729	28.407.396.235
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.300.615.335)	(6.684.356.487)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%

Mẫu số B 09 - DN

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	325.620.433
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	325.620.433

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.398.429.098)	(39.403.360.601)
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(573.676.092)	(13.647.951.480)
<i>Chia lợi nhuận (lỗ) theo hợp đồng hợp tác đầu tư cho Vinaconex</i>	(573.676.092)	(13.647.951.480)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(7.824.753.006)	(25.755.409.121)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(782)	(2.576)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	14.731.598.319	-

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

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

Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam

Mối quan hệ

Cổ đông



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng	-	180.000.000
Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam	-	180.000.000

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc	881.216.749	731.516.529
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	1.127.839.673	1.720.239.841
Cộng	2.009.056.422	2.451.756.370

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Trừ: tiền và các khoản tương đương tiền	23.962.574.689	32.606.564.826
Nợ thuần	(20.962.574.689)	(29.606.564.826)
Vốn chủ sở hữu	79.796.373.522	87.621.126.528
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	-

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.962.574.689	32.606.564.826
Phải thu khách hàng và phải thu khác	79.246.889.694	85.020.982.255
Các khoản đầu tư tài chính	20.809.639.819	20.566.448.188
Tổng cộng	124.019.104.202	138.193.995.269
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	103.284.750.885	114.167.935.380
Chi phí phải trả	17.570.304.078	25.167.970.472
Tổng cộng	123.855.054.963	142.335.905.852

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

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

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2022			
Phải trả người bán và phải trả khác	81.827.519.847	21.457.231.038	103.284.750.885
Chi phí phải trả	17.570.304.078	-	17.570.304.078
Các khoản vay	3.000.000.000	-	3.000.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
01/01/2022			
Phải trả người bán và phải trả khác	92.710.704.342	21.457.231.038	114.167.935.380
Chi phí phải trả	25.167.970.472	-	25.167.970.472
Các khoản vay	3.000.000.000	-	3.000.000.000

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
31/12/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.962.574.689	-	23.962.574.689
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.438.494.873	19.808.394.821	79.246.889.694
Các khoản đầu tư tài chính	18.917.603.866	1.892.035.953	20.809.639.819
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
01/01/2022			
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.606.564.826	-	32.606.564.826

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.026.588.134	16.994.394.121	85.020.982.255
Các khoản đầu tư tài chính	18.917.603.866	1.648.844.322	20.566.448.188

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản dầu khí đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Nguyễn Thái Hoàng



Số: 27/2023/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua quyết toán thù lao, thu nhập
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và thông qua dự toán năm 2023.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẮT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 29/05/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Theo Nghị quyết số 17/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022 của Đại Hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2022 và để có cơ sở chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty kính đề nghị ĐHĐCĐ Công ty xem xét, thông qua các nội dung sau:

1. Quyết toán tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS năm 2022:

- Tổng số tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS phải trả: 1.127.839.673 đồng.
- Số thù lao của HĐQT, BKS đã trả: 1.127.839.673 đồng.

(Chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm)

2. Dự toán thù lao, thu nhập (chi khác) của HĐQT, BKS năm 2023:

2.1 Thù lao HĐQT, BKS:

- Chủ tịch HĐQT: thù lao được hưởng theo Quy chế trả lương của Công ty. Tổng mức thù lao được hưởng: 29.700.000 đồng/tháng (mức thù lao này đã bao gồm thuế TNCN). Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh mức thù lao nêu trên trong trường hợp Công ty điều chỉnh mức lương chung của toàn thể CBNV Công ty.

- Thành viên HĐQT kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 3.000.000 đồng/người/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm: 2.000.000 đồng/người/tháng

2.2 Chi khác HĐQT, BKS:

Công ty sẽ chi cho thành viên HĐQT, BKS kiêm nhiệm không hưởng lương tại Công ty vào các dịp Lễ, Tết, ... Mức chi không quá 3.000.000 đồng/người/lần.

(Mức thù lao và mức chi khác trên của các thành viên HĐQT và BKS kiêm nhiệm đã bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định và được tính vào chi phí SXKD năm 2023).

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

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Thân Thế Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

BẢNG QUYẾT TOÁN TIỀN LƯƠNG/THÙ LAO ĐỐI VỚI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

TT	Họ và tên Người đại diện	Chức danh	Kế hoạch năm 2022 (đồng)	Thực hiện năm 2022 (đồng)	So sánh		Ghi chú
					So với kế hoạch		
					Số tiền	Tỷ lệ	
I	Hội đồng quản trị		902.284.118	902.284.118	-	100,0%	
1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	502.284.120	502.284.120			
2	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	105.555.555	105.555.555			
3	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	105.555.555	105.555.555			
4	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	83.333.333	83.333.333			
5	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm nhiệm	105.555.555	105.555.555			
II	Ban kiểm soát		225.555.555	225.555.555	-	100,0%	
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS kiêm nhiệm	105.555.555	105.555.555			
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS kiêm nhiệm	60.000.000	60.000.000			
3	Bùi Việt Trung	TVBKS kiêm nhiệm	60.000.000	60.000.000			
	Tổng cộng		1.127.839.673	1.127.839.673	-	100,0%	

Số: 28/2023/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 06 năm 2023

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 29/05/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022, cụ thể như sau:

ĐVT: VNĐ

A	Lợi nhuận phân phối sau thuế năm 2022	(7.824.753.006)
B	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(21.907.638.266)
C	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2022	(29.732.391.272)
D	Trích lập các Quỹ	0
F	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2022	(29.732.391.272)

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua nội dung trên.

Xin trân trọng cảm ơn !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Thần Thế Sơn

Số: 01/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Bất động sản Dầu khí;
- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tiêu chí lựa chọn và danh sách đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 như sau:

I. Tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

- Công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có tên trong danh sách công ty kiểm toán đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ đã được Bộ Tài chính chấp thuận;
- Không xung đột các quyền và lợi ích hợp pháp khi thực hiện kiểm toán cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí;
- Đáp ứng các yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;
- Có kinh nghiệm, uy tín về chất lượng kiểm toán và đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao, nhiều kinh nghiệm;
- Có mức phí phù hợp với chất lượng trên cơ sở xem xét các văn bản chào phí kiểm toán và phạm vi kiểm toán;
- Ưu tiên đối với công ty kiểm toán am hiểu về hoạt động của Công ty, đã có kinh nghiệm kiểm toán các đơn vị có lĩnh vực kinh doanh tương tự Công ty.

II. Danh sách các Công ty kiểm toán trình Đại hội đồng cổ đông

- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà, số 165 đường Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.
- Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
Địa chỉ: Tầng 5, Tháp B2 tòa nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.



Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tiêu chí lựa chọn và danh sách các Công ty kiểm toán nêu trên; ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán trong danh sách và giao Tổng Giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán.

Trân trọng kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, BKS.



