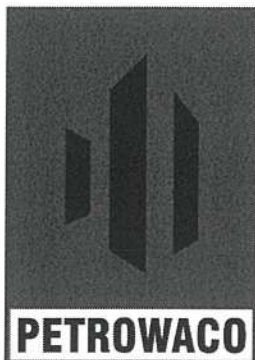


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ



**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN
NĂM 2024**

Hà Nội, tháng 05/2024

DANH MỤC TÀI LIỆU HỌP ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

TT	Tài liệu
1	Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông
2	Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông
3	Báo cáo thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 của Tổng giám đốc
4	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng năm 2024
5	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát
6	Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán
7	Báo cáo quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2023 và thông qua dự toán năm 2024
8	Báo cáo thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023
9	Báo cáo lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024

BAN TỔ CHỨC ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Thời gian: Từ 8h00' ngày 08 tháng 05 năm 2024.

Địa điểm: Hội trường tầng 5B, Công ty CP Bất động sản Dầu khí, Tòa C1 Thành Công, P.Thành Công, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội

TT	Thời gian	Nội dung
1	8h00' - 8h30'	Tiếp đón đại biểu và kiểm tra tư cách cổ đông.
2	8h30' - 8h40'	- Chào cờ, tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu. - Thông qua biên bản kiểm tra tư cách cổ đông về dự họp. - Thông qua Đoàn chủ tịch cuộc họp ĐHĐCĐ.
3	8h40' - 8h55'	- Giới thiệu, cử Thư ký. - Thông qua Ban kiểm phiếu biểu quyết. - Thông qua chương trình và quy chế làm việc của ĐHĐCĐ.
4	8h55' - 9h10'	Nội dung 1: Báo cáo thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Tổng giám đốc
5	9h10' - 9h25'	Nội dung 2: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng năm 2024
6	9h25' - 9h30'	Nội dung 3: Báo cáo của Ban kiểm soát
7	9h30' - 9h45'	Nội dung 4: Trình Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán
		Nội dung 5: Trình quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2023 và thông qua dự toán năm 2024.
		Nội dung 6: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023
8	9h45' - 9h50'	Nội dung 7: Trình lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2024
9	9h50' - 10h05'	NGHỈ GIẢI LAO
10	10h05' - 10h50'	ĐHĐCĐ thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung 1 đến nội dung 7
11	10h50' - 10h55'	Báo cáo kết quả biểu quyết các nội dung 1 đến nội dung 7
12	10h55' - 11h15'	Thông qua Biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ
13	11h15'	Bế mạc cuộc họp ĐHĐCĐ

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG
CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

QUY CHẾ
LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CỦA 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 2024 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 09/04/2024) được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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.



c. 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 uỷ 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 uỷ quyền đối với trường hợp được uỷ quyền tham dự Đại hội (*giấy uỷ 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 uỷ quyền phải được ký bởi cổ đông đó. Trường hợp cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì Giấy uỷ 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.

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 uỷ 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 (HDQT) 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

- a. Chủ tọa giới thiệu Thư ký (*bao gồm 1 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 03 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 09/04/2024.
- 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*), trên đó có ghi mã số cổ đông cùng số cổ

phần có quyền biểu quyết mà cổ đông đó nắm giữ, chữ ký cổ đông/đại diện cổ đông và có dấu treo của Công ty. 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 đăng ký dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông nếu tự ý ra ngoài và 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 thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Tổng giám đốc;
- ✓ Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng năm 2024;
- ✓ Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty;
- ✓ Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán;
- ✓ Thông qua Tờ trình quyết toán thù lao, thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và thông qua dự toán năm 2024;
- ✓ Thông qua Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2023;
- ✓ Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024;

Đối với Phiếu biểu quyết, mỗi vấn đề trên Phiếu biểu quyết có 03 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 2024 biểu quyết thông qua.

Nơi nhân:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Thân Thế Sơn

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

**BÁO CÁO
THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty;

Tổng giám đốc Công ty xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2023 và dự kiến kế hoạch SXKD năm 2024 như sau:

PHẦN I: TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2023

I. NHỮNG NÉT CHÍNH CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023:

Năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Trong bức tranh trầm lắng chung của bất động sản năm 2023 thì sự lao đao của doanh nghiệp bất động sản là điểm nhấn đầy chú ý. Nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với việc thu hẹp quy mô, tái cấu trúc, lợi nhuận giảm, thậm chí kinh doanh thua lỗ phải tạm dừng hoạt động hoặc tạm giãn, dừng triển khai các dự án trong đó có cả những doanh nghiệp lớn có thương hiệu trên thị trường.

Trong năm 2023, mặc dù Chính phủ đã từng bước tháo gỡ các vướng mắc về bất động sản. Tuy nhiên, trên thực tế các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản vẫn phải đối đầu với nhiều khó khăn, thách thức lớn. Trong đó điển hình là vướng mắc về pháp lý dự án; Cơ chế phối hợp giữa các Sở, Ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản trong công tác giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2023:

1. Một số chỉ tiêu chính:

- Giá trị đầu tư đạt: 474/ 26.986 triệu đồng, bằng 1,8% kế hoạch năm.
- Tổng doanh thu đạt: 20.074/ 41.534 triệu đồng, bằng 48% kế hoạch năm.
- Lợi nhuận trước thuế: - 4.562/ 8.978 triệu đồng, lỗ so với kế hoạch năm.

2. Tổng hợp các chỉ tiêu nhiệm vụ SXKD năm 2023:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ hoàn thành
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	26.986	474	1,8%
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	23.986	474	2%
1.1	<i>Dự án nhà ở cao cấp Dầu khí Tân Thành</i>	2.986	398	13%
1.2	<i>Dự án cải tạo chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (Petrowaco góp vốn 55%)</i>	21.000	76	0,4%
2	Công tác phát triển dự án	3.000	0	
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	41.534	20.074	48%
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	41.234	19.273	47%
1.1	Dự án 97-99 Láng Hạ	34.901	19.273	55%
	<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	25.781	8.248	32%
	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.120	11.025	121%
1.2	<i>Dự án C1 Thành Công</i>	6.333	0	
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	300	801	267%
III	Giá vốn hàng bán:	25.160	20.181	80%
1	Giá vốn bán hàng Dự án 97-99 Láng Hạ:	25.160	20.181	80%
1.1	<i>Giá vốn kinh doanh bất động sản</i>	16.160	10.438	65%
1.2	<i>Giá vốn cung cấp dịch vụ</i>	9.000	9.743	108%
IV	Chỉ tiêu chi phí	7.396	4.213	57%
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.396	4.953	67%
2	Chi phí tài chính	0	(740)	
V	Chỉ tiêu lợi nhuận thuần	8.978	(4.320)	
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.978	(4.320)	
VI	Lợi nhuận khác	0	(242)	

1	Thu nhập khác	0	188	
2	Chi phí khác	0	430	
VII	Tổng lợi nhuận trước thuế	8.978	(4.562)	
VIII	Thuế TNDN	1.796	0	
IX	Lợi nhuận sau thuế	7.182	(4.562)	
1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ dự án 97-99 Láng Hạ)	4.136	(217)	
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	3.046	(4.345)	
X	Cổ tức	0%		
XI	Các khoản phải nộp ngân sách	2.470	29.666	1.201%

III. KẾT QUẢ THỰC HIỆN THEO CÁC LĨNH VỰC, CÔNG TÁC SXKD CỤ THỂ:

1. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư:

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

- Hoàn thành việc nộp thuế vào ngân sách Nhà nước theo quyết định số 7978/QĐ-CTHN-TTK3-XPVPHC ngày 27/02/2023 của Cục thuế thành phố Hà Nội.

- Công tác GPMB của Dự án: Đã thực hiện chuyển số tiền 1.911.373.000 đồng theo Quyết định bản án số 111/DS-ST ngày 03/07/2023 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa cho Tổng Công ty hóa chất và dịch vụ Dầu khí và là nội dung cuối cùng để chính thức hoàn thành toàn bộ công tác GPMB của dự án theo quy định.

- Thực hiện quyết toán các gói thầu của dự án.

- Cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất (sổ đỏ):

+ Hoàn thành cấp 102 sổ đỏ/180 hộ dân;

+ Thu, nộp hồ sơ xin cấp sổ đỏ cho 53 hộ dân tái định cư;

+ Khối văn phòng chưa thực hiện;

- Triển khai công tác tổ chức hội nghị nhà chung cư, thành lập ban Quản trị tòa nhà theo quy định, thời gian tổ chức Quý II/2024.

- Thực hiện công tác quản lý sau đầu tư.

- Làm việc với các Sở ngành liên quan về việc hoàn trả diện tích văn phòng (629,37m²) thuộc sở hữu Nhà nước tại Dự án. Đây là nội dung phức tạp, khó khăn kéo dài mặc dù Công ty đã tập trung, làm việc thường xuyên với các Sở, Ngành để báo cáo, giải trình làm rõ và UBND Thành phố Hà Nội đã có nhiều chỉ đạo, yêu cầu Sở Xây dựng Hà Nội nghiên cứu, tham mưu đề xuất. Tuy nhiên đến nay UBND Thành phố vẫn chưa có quyết định cuối cùng về nội dung này.

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

- Tổ chức triển khai lấy ý kiến đồng thuận của các hộ dân về Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh theo ý kiến chỉ đạo của Sở Quy hoạch

Kiến trúc Hà Nội. Công ty đã tập trung, vận động, giải thích và đã hoàn thành lấy được ý kiến đồng thuận của 47/60 hộ dân tại dự án, tương đương 78%.

- Người dân tại dự án vẫn kiến nghị, không đồng thuận với Chủ đầu tư về quyền lợi liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB nhất là hệ số tái định cư, phương án đền bù với các hộ tầng 1, các hộ sở hữu nhà liền kề mặt đất, do đó một số hộ dân không hợp tác với Chủ đầu tư gây khó khăn và ảnh hưởng đến tiến độ thời gian trong việc xin ý kiến các hộ dân về Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh, phương án giải phóng mặt bằng dự án.

1.3. Dự án Khu nhà ở Dầu khí, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Kinh doanh khai thác Lô đất TTTM - Văn phòng và Nhà hàng (4.600m²): Thị trường bất động sản chuyển nhượng, cho thuê đối với văn phòng, nhà hàng tại địa bàn thị xã Phú Mỹ cũng trầm lắng, ít giao dịch. Do đó cũng ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế khi đầu tư, kinh doanh cho thuê/ chuyển nhượng vì vậy nội dung này chưa thực hiện được theo kế hoạch.

- Nghiên cứu rà soát thủ tục thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định để làm cơ sở xây dựng kế hoạch, phương án khai thác, kinh doanh cũng như công tác thi công cải tạo, sửa chữa hệ thống HTKT tiến tới bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

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

- Tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư, bầu Ban Quản trị tòa nhà theo quy định.

- Công tác bán hàng chưa hoàn thành: còn 01 căn penthouse, văn phòng tầng 18.

- Triển khai thực hiện quyết toán vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận, công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất.

- Về nội dung giảm giá tiền thuê nhà tạm cư: UBND thành phố Hà Nội đã giao Sở xây dựng hợp liên ngành. Liên danh cũng đã bám sát, phối hợp thường xuyên với Sở Xây dựng tổ chức họp liên ngành (4 lần) nhưng đến thời điểm hiện nay vẫn chưa có quyết định của UBND Thành phố Hà Nội về nội dung này.

2. Công tác quản lý công nợ năm 2023: Không đạt được theo đúng tiến độ, kế hoạch mặc dù Công ty Petrowaco đã có rất nhiều văn bản, cuộc họp với đối tác:

2.1. Công nợ tại Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (Dự án đầu tư xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc):

- Số tiền công nợ đã thu hồi được tính đến ngày 31/12/2023 là 1.450.000.000 đồng.

- Số tiền công nợ còn phải thu hồi là 12.875.391.520 đồng (Chưa bao gồm tiền lãi phạt chậm trả theo quy định).

2.2. Công nợ đối với Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình):

- Số tiền công nợ thu hồi trong năm 2023 là 1.000.000.000 đồng và đã hoàn thành việc thu hồi toàn bộ chi phí lợi thế Dự án.

- Số tiền công nợ còn phải thu hồi của Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình là 8.648.716.487 đồng (trong đó: 6.491.731.327 đồng là 80% chi phí Công ty

Petrowaco đầu tư vào dự án và tiền lãi phạt chậm thanh toán của khoản tiền lợi thế dự án tạm tính số tiền 2.156.985.160 đồng).

3. Lĩnh vực tìm kiếm phát triển dự án:

- Trong năm qua do ảnh hưởng chung của nền kinh tế, thị trường BĐS nên công tác tìm kiếm phát triển dự án gặp nhiều khó khăn. Công ty cũng đã tham gia nghiên cứu, tìm kiếm và làm việc với một số đối tác, dự án nhưng cũng chưa đáp ứng được các điều kiện và phù hợp với Công ty trong thời điểm hiện nay.

- Công ty cũng đã làm việc với đối tác về dự án xây dựng mới Chợ Ngò, Chợ Đồng Giao tại tỉnh Ninh Bình và thống nhất giai đoạn hiện nay đối tác sẽ triển khai các thủ tục, hồ sơ pháp lý giai đoạn báo cáo khả thi, Công ty sẽ nghiên cứu đánh giá và tham gia hợp tác khi đủ điều kiện và phù hợp với kế hoạch triển khai.

4. Công tác tổ chức nhân sự:

Năm 2023, Công ty đã sắp xếp nhân sự, tinh giảm biên chế đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế SXKD của Công ty (giảm từ 27 người xuống còn 22 người tính đến thời điểm 31/12/2023); Tiết giảm chi phí quản lý, chi phí thường xuyên đến mức tối thiểu; Điều chỉnh, giảm quỹ lương phù hợp với tiến độ thực hiện kế hoạch SXKD.

IV. ĐÁNH GIÁ VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ SXKD NĂM 2023:

1. Kế hoạch SXKD năm 2023 không đạt được các chỉ tiêu đề ra, trong đó đặc biệt là các chỉ tiêu về giá trị đầu tư, doanh thu và lợi nhuận với những nguyên nhân:

- Dự án 97-99 Láng Hạ: Do vướng mắc công tác bàn giao 629,37m² sàn văn phòng cho Nhà nước nên chưa bàn giao được sàn TMDV tại tầng 1 cho khách hàng nên chưa ghi nhận được doanh thu với phần diện tích này đồng thời chưa bán được sàn TMDV tại tầng hầm 1 nên chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận của Dự án chưa hoàn thành.

- Dự án C1 Thành Công: Dự án liên danh 03 nhà đầu tư thực hiện, do vậy công tác quyết toán vốn đầu tư cần sự phối hợp chặt chẽ giữa các Bên, năm 2023 chưa hoàn thành do vậy không đạt được chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch.

- Thị trường bất động sản trầm lắng, bế tắc; Tiến độ giải quyết các công việc, hồ sơ của các Cơ quan quản lý Nhà nước rất chậm, chưa quyết liệt và chưa thực sự hỗ trợ và tháo gỡ các vướng mắc cho Công ty Petrowaco mặc dù Công ty, Liên danh đầu tư thường xuyên bám sát, làm việc với các cơ quan, các Sở, Ban ngành. Bên cạnh đó, công tác cán bộ chưa đáp ứng yêu cầu công việc, xử lý và giải quyết các công việc còn bị động.

2. Công tác đầu tư, triển khai thực hiện Dự án gặp rất nhiều khó khăn, việc triển khai dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng và dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành chưa đạt theo kế hoạch; nguyên nhân chính là do khó khăn trong công tác GPMB, các hộ dân không hợp tác và yêu cầu phải thống nhất hệ số tái định cư theo hệ số của các hộ dân đề xuất; Thị trường bất động sản tại thị xã Phú Mỹ trầm lắng, phương án đầu tư khai thác thiếu nguồn vốn và chưa hiệu quả trong giai đoạn hiện nay.

PHẦN II: XÂY DỰNG KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024

- Năm 2024 dự kiến tiếp tục là năm còn nhiều khó khăn, trong đó có lĩnh vực bất động sản, đầu tư xây dựng. Do đó năm 2024 cũng là năm còn nhiều khó khăn, đầy thách thức đối với Công ty.

2525
IG TY
PHÂN
DUNG
U KI
H-TR

- Năm 2024 Công ty sẽ thực hiện vào 03 nội dung trọng tâm chính, trong đó tập trung cao độ cho công tác quyết toán đầu tư, hoàn thành việc đầu tư tại Dự án 97-99 Láng Hạ và Dự án C1 Thành Công; Công tác thu hồi công nợ tại các dự án và công tác khai thác quản lý sau đầu tư :

I. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024:

(Đơn vị tính: Triệu đồng)

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	26.986	474	14.000
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	23.986	474	13.000
1.1	<i>Dự án nhà ở cao cấp Dầu khí Tân Thành</i>	2.986	398	3.000
1.2	<i>Dự án cải tạo chung cư cũ 59-63 Huỳnh Thúc Kháng (Petrowaco góp vốn 55%)</i>	21.000	76	10.000
2	Công tác phát triển dự án	3.000	0	1.000
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu, thu nhập khác	41.534	20.074	52.456
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	41.234	19.273	51.856
1.1	<i>Dự án 97-99 Láng Hạ</i>	34.901	19.273	51.256
	<i>- Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	25.781	8.248	43.369
	<i>- Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.120	11.025	7.887
1.2	<i>Dự án Tân Thành</i>	0	-	600
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	300	801	600
III	Giá vốn hàng bán:	25.160	20.181	37.153
1	Giá vốn bán hàng Dự án 97-99 Láng Hạ:	25.160	20.181	36.675
	<i>-Giá vốn kinh doanh bất động sản</i>	16.160	10.438	30.380
	<i>-Giá vốn cung cấp dịch vụ</i>	9.000	9.743	6.295
2	Giá vốn dự án Tân Thành	0	-	478
IV	Chỉ tiêu chi phí	7.396	4.213	5.322
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.396	4.953	5.322

2	Chi phí tài chính	0	(740)	0
V	Chỉ tiêu lợi nhuận thuần	8.978	(4.320)	9.980
1	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.978	(4.320)	9.980
VI	Lợi nhuận khác	0	(242)	0
1	Thu nhập khác	0	188	0
2	Chi phí khác	0	430	0
VII	Tổng lợi nhuận trước thuế	8.978	(4.562)	9.980
VIII	Thuế TNDN	1.796	0	1.996
IX	Lợi nhuận sau thuế	7.182	(4.562)	7.984
1	Lợi nhuận phân phối cho bên liên danh (45% lợi nhuận được phân chia từ dự án 97-99 Láng Hạ)	4.136	(217)	5.429
2	Lợi nhuận sau thuế của Petrowaco	3.046	(4.345)	2.555
X	Cổ tức	0%	-	0%
XI	Các khoản phải nộp ngân sách	2.470	29.666	3.500

II. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH:

Công ty sẽ tập trung mọi nguồn lực, quyết liệt trong chỉ đạo và thực hiện từng nội dung công việc; thường xuyên bám sát các cơ quan chức năng, Sở, ngành để kịp thời xử lý hồ sơ, công việc nhằm đạt được hiệu quả cao nhất.

1. Lĩnh vực triển khai các dự án đầu tư:

1.1 Dự án Khu nhà ở Dầu khí Tân Thành, Phú Mỹ, Bà Rịa - Vũng Tàu:

- Triển khai hồ sơ thủ tục pháp lý để bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý theo quy định, tổ chức thi công sửa chữa khắc phục hệ thống HTKT theo yêu cầu của Cơ quan quản lý chuyên ngành khi bàn giao.

- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, chuẩn bị đầu tư để có đủ cơ sở triển khai đầu tư, khai thác (cho thuê/hợp tác đầu tư/hoặc chuyển nhượng) đối với Lô đất TTTM-Văn phòng tại dự án Tân Thành.

1.2 Dự án 59-63 Huỳnh Thúc Kháng, Hà Nội:

- Phối hợp cùng Liên danh đầu tư triển khai hoàn thành công tác chấp thuận phương án kiến trúc điều chỉnh trong Quý II/2024; Xây dựng và đánh giá cơ chế, chính sách GPMB phù hợp với tình hình thực tế hiện nay để làm cơ sở thực hiện công tác GPMB của Dự án trong năm 2024 trong Quý III - IV/2024

- Triển khai các nội dung chuẩn bị đầu tư liên quan, phục vụ công tác GPMB, bàn giao mặt bằng.

1.3 Dự án 97-99 Láng Hạ:

- Tổ chức thành công hội nghị nhà chung cư, bầu Ban quản trị Tòa nhà 97 - 99 Láng Hạ theo quy định và các nội dung công việc có liên quan trong Quý II/2024; Hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà & quyền sử dụng đất (sổ đỏ) tại dự án 97-99 Láng Hạ.

2. Lĩnh vực tìm kiếm phát triển dự án:

- Tập trung đẩy mạnh công tác tìm kiếm phát triển dự án, đánh giá lựa chọn các cơ hội, dự án đầu tư mới có tiềm năng, hiệu quả đồng thời nghiên cứu phương án mở rộng sản xuất kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với năng lực tài chính, nguồn vốn của Công ty để báo cáo, đề xuất HĐQT Công ty xem xét, chấp thuận.

- Tiếp tục theo dõi, làm việc với đối tác về dự án xây mới Chợ Ngõ, Chợ Đồng Giao tại tỉnh Ninh Bình để kịp thời đánh giá, xây dựng phương án hợp tác đầu tư khi có đủ điều kiện theo quy định.

3. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2024: Doanh thu năm 2024 chủ yếu lấy từ Dự án 97 - 99 Láng Hạ và với chỉ tiêu lợi nhuận dự kiến khoảng 2,6 tỷ đồng.

- Phối hợp chặt chẽ cùng Tổng công ty CP Vinaconex để giải quyết dứt điểm việc bàn giao 629,37m² sàn văn phòng cho Nhà Nước để có cơ sở bàn giao sàn TMDV tại tầng 1 cho khách hàng, thu hồi nguồn tiền và ghi nhận doanh thu.

- Chỉ đạo sát sao và giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm cho lãnh đạo và cán bộ thực hiện để hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư và tiến hành phân chia lợi nhuận tại Dự án 97-99 Láng Hạ và Dự án C1 Thành Công.

- Tổ chức quản lý, xây dựng phương án kinh doanh, khai thác sau đầu tư đối với các sản phẩm tại các dự án đã hoàn thành, kết thúc đầu tư nhằm đạt hiệu quả doanh thu cao nhất: Dự án 97 - 99 Láng Hạ (*Trông giữ xe ô tô tại tầng hầm B2-B3, Thương mại dịch vụ tại tầng hầm B1*); Dự án C1 Thành Công (*kinh doanh khai thác phần diện tích chung của các Bên liên danh, tầng hầm trông giữ xe ô tô và các sản phẩm còn lại*); Dự án Tân Thành (*khai thác cho thuê/hợp tác đầu tư đối với Lô đất TTTM - Văn phòng*)

- Tiếp tục thực hiện các giải pháp thực hành tiết kiệm, chống lãng phí; Tiết giảm chi phí quản lý, chi phí thường xuyên đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế, kế hoạch SXKD của Công ty.

4. Công tác thu hồi công nợ: Được xác định là một trong những nội dung trọng tâm của năm 2024 nhằm thu hồi nguồn tiền, phục vụ công tác SXKD của Công ty.

- Thường xuyên nắm bắt thông tin, cập nhật tình hình hoạt động tại các dự án cũng như các đối tác có công nợ để kịp thời có biện pháp xử lý, thu hồi nợ; Tổng hợp hồ sơ pháp lý, tài liệu để phục vụ việc khởi kiện khi cần thiết.

- Triển khai và thực hiện quyết liệt các biện pháp (kể cả các biện pháp khiếu kiện, khởi kiện) để thu hồi các khoản công nợ một cách có hiệu quả, đặc biệt là các khoản công nợ tồn đọng đã lâu tại Công ty cổ phần Đô thị sinh thái Dầu khí Hòa Bình (Dự án Khu nhà ở Dầu khí Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình) và Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc (Dự án đầu tư xây dựng Chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc).

5. Công tác đầu tư:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã chấp thuận chủ trương thoái vốn tại Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen

(Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ. Tuy nhiên, trong năm 2023 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.

- Năm 2024, Công ty CP Bất động sản Dầu khí kiến nghị Đại hội đồng cổ đông tiếp tục chấp thuận chủ trương thoái vốn và giao Hội đồng quản trị Công ty quyết định phương án thoái vốn tại hai Công ty trên (Công ty CP Phát triển nhân lực, thương mại và du lịch Viwaseen (Viwaseen.TMC) và Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

6. Công tác chi trả cổ tức:

Đối với việc chi trả cổ tức còn lại của năm 2019, năm 2020: Công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tiếp tục thực hiện theo Nghị quyết số 31/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 chấp thuận chủ trương 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 nguồn tài chính và đủ điều kiện chi trả theo quy định.

7. Công tác tổ chức nhân sự:

- Tiếp tục sắp xếp hợp lý, hiệu quả nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn; tổ chức đào tạo bồi dưỡng kiến thức cho CBNV; Thực hiện tinh giảm biên chế, cơ cấu số lượng CBNV người lao động năm 2024 đảm bảo phù hợp và đáp ứng với yêu cầu công việc, kế hoạch SXKD năm 2024 của Công ty.

- Thực hiện phương án trả lương, thưởng, gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc; Đánh giá kết quả hoàn thành công việc hàng tháng, hàng quý; Giao nhiệm vụ gắn với trách nhiệm và kết quả thực hiện từ lãnh đạo đến các cán bộ chủ chốt và CBNV trong toàn Công ty.

- Đảm bảo các quyền lợi về bảo hiểm, chế độ phúc lợi khác tốt nhất cho người lao động.

Trên đây là kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Công ty PETROWACO. Với mục tiêu, nhiệm vụ đặt ra cho năm 2024, tập thể lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty CP Bất động sản Dầu khí (PETROWACO) quyết tâm thực hiện, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu theo kế hoạch SXKD đề ra.

Kính mong Quý cổ đông có ý kiến đóng góp, bổ sung và kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn !


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thái Hoàng

Số: 27/2024/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO

Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và định hướng năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

Việt Nam bước vào thực hiện kế hoạch năm 2023 với cả cơ hội và khó khăn, thách thức. Bên cạnh việc xử lý các tác động, thách thức từ bối cảnh quốc tế, Việt Nam cũng phải nỗ lực xử lý, tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại từ nhiều năm trong nền kinh tế..., đồng thời giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, bảo đảm các cân đối lớn và tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tăng trưởng GDP cả năm 2023 ước đạt khoảng 5,05% với xu thế tăng trưởng duy trì đà tăng dần qua từng quý (*Quý I tăng 3,41%, Quý II tăng 4,25%, Quý III tăng 5,47%, Quý IV tăng 6,72%*).

Năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã có 4 lần điều chỉnh giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm từ 0,5 - 2%/năm, đồng thời chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí để giảm lãi suất cho vay nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân và nền kinh tế phục hồi sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, tăng trưởng tín dụng vẫn thấp, theo Ngân hàng Nhà nước, tính đến tháng 12/2023, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống mới tăng khoảng 9,87% so với đầu năm, thấp hơn nhiều so với mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 14 - 15% đặt ra cho năm 2023.

Là năm mà có tỷ lệ doanh nghiệp rời khỏi thị trường rất cao, xuất nhập khẩu giảm, sản xuất công nghiệp có chiều hướng giảm, trong 10 tháng đầu năm 2023 có đến 146,6 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường, tăng 20% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân khách quan quan trọng từ tình hình kinh tế thế giới khó khăn nhưng cũng có cả những yếu tố nội tại, những yếu tố chủ quan trong nước, chưa tăng tốc trong việc tháo gỡ các khó khăn vướng mắc hay ban hành kịp thời các chính sách hỗ trợ.

Trong năm 2023 đã có một số vấn đề nóng ảnh hưởng lớn đến cộng đồng doanh nghiệp và hoạt động đầu tư, kinh doanh. Vấn đề tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy khiến rất nhiều dự án đầu tư, công trình xây dựng bị chậm trễ, phát sinh nhiều chi phí. Năm 2023 cũng như nhiều năm trước, việc hoàn thiện thể chế và tăng cường chất lượng các văn bản quy phạm pháp luật là vấn đề được Quốc hội và Chính phủ rất quan tâm, nhiều đạo luật lớn đang được sửa đổi như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Tổ chức tín dụng...

Thị trường bất động sản tiếp tục ảm đạm, dòng tiền luân chuyển hạn chế, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp năm 2023 lớn.

Hoạt động của các cơ quan quản lý trong hoạt động đầu tư rất ì trệ mặc dù Chính phủ kêu gọi cải cách, điều chỉnh nhưng hiệu quả rất thấp. Việc giải quyết các khâu còn triển khai rất chậm, không hiệu quả, lòng vòng làm doanh nghiệp tốn rất nhiều công sức và thời gian.

Những nguyên nhân trên cũng đã tác động, ảnh hưởng 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 tập trung chỉ đạo, 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 trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của HĐQT năm 2023 và xây dựng trọng tâm kế hoạch hoạt động năm 2024.

Phần thứ nhất

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

I. Về cơ cấu tổ chức của Hội đồng quản trị:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã bầu 05 thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026. Hiện nay, HĐQT Công ty gồm có 05 thành viên. Cụ thể như 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

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023

- 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 với nhiều lý do như: những bất ổn về chính trị, kinh tế thế giới gặp khó khăn, tổng cầu phục hồi yếu, lạm phát nhiều nước vẫn ở mức cao, chuỗi cung ứng thiếu ổn định, đã ảnh hưởng đến kinh tế trong nước nên hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã khó khăn lại càng khó khăn hơn nữa.

- HĐQT hoạt động đã nghiêm túc chấp hành Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong việc quản lý, giám sát và chỉ đạo bằng các Nghị quyết/Quyết định tuân thủ đúng theo Điều lệ tổ chức, các Quy chế, Quy định của Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. HĐQT hoạt động trên cơ sở luôn tôn trọng nguyên tắc làm việc tập thể.

- Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành họp 18 phiên, trong đó có 04 phiên họp trực tiếp và 14 phiên lấy phiếu xin ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để kịp thời giải quyết các vấn đề 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 Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2023).

- 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 đã thực hiện việc phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên HĐQT phù hợp với trình độ chuyên môn.

- Việc triệu tập, tham gia cuộc họp và cho ý kiến của các thành viên HĐQT thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT. Hồ sơ tài liệu họp được gửi đầy đủ tới các thành viên để nghiên cứu trước khi dự họp.

- 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.

III. Công tác giám sát, đánh giá hoạt động của Ban điều hành

1. Giám sát hoạt động của Ban điều hành

Năm 2023, HĐQT thực hiện công tác giám sát Ban điều hành thông qua việc:

- Giám sát việc thực hiện Điều lệ Công ty; Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT ban hành; các quy chế, quy định của Công ty do HĐQT ban hành;

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện và tiến độ hoàn thành các chỉ tiêu SXKD mà Ban điều hành 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 điều hành 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 điều hành 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

2. Đánh giá kết quả hoạt động của Ban điều hành

HĐQT nhất trí với nhận định tình hình và đánh giá của Ban điều hành Công ty về các mặt hoạt động và kết quả đối với từng lĩnh vực được nêu trong báo cáo của Tổng giám đốc Công ty.

Cụ thể như sau:

2.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu năm 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Giá trị đầu tư phát triển	26.986	474	1,8
2	Doanh thu	41.534	20.074	48
2.1	<i>Dự án Khu nhà ở Tân Thành</i>		0	
2.2	<i>Dự án 97-99 Láng Hạ</i>	34.901	19.273	55
2.3	<i>Dự án C1 Thành Công</i>	6.333	0	
2.4	<i>Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác</i>	300	801	267
3	Lợi nhuận trước thuế	8.978	(4.562)	
4	Lợi nhuận sau thuế	7.182	(4.562)	
5	Tỷ lệ chia cổ tức	0	0	0

Đánh giá chung các lĩnh vực hoạt động của Công ty bám sát kế hoạch theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã đề ra cũng như chương trình hoạt động của HĐQT. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan khác nhau đã tác động đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty nên hầu hết các chỉ tiêu thực hiện đã không đạt được so với kế hoạch đã đề ra.

2.2. HĐQT đã giám sát, chỉ đạo Ban điều hành trong việc tổ chức triển khai các dự án, công việc. Cụ thể như sau:

- Đối với Dự án 97 – 99 Láng Hạ:

+ Đã hoàn thành công tác làm sổ đỏ cho 102/180 căn hộ và đang tiến hành công tác làm sổ đỏ cho các căn hộ, văn phòng còn lại;

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

+ Trong năm 2023 Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước về thuế TNDN tại dự án theo 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 của Cục Thuế TP Hà Nội.

+ Công ty vẫn quyết liệt, tích cực làm việc với các Sở ngành liên quan về việc hoàn trả lại diện tích văn phòng thuộc sở hữu Nhà nước tại dự án, đến nay UBND TP Hà Nội vẫn chưa có quyết định chính thức.

- Đối với Dự án đầu tư xây dựng chợ Giang, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc: 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. Công ty đã thực hiện việc thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc và thu hồi được một phần chi phí đã đầu tư.

- Đối với Dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công, Hà Nội:

+ Đang thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư để có căn cứ phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh.

+ Đã tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư và bầu Ban quản trị Tòa nhà theo quy định.

- Đối với Dự án Khu nhà ở Dầu khí huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: chủ trương nghiên cứu, xem xét phương án kinh tế đối với việc kinh doanh khai thác lô đất TTTM – VP tại dự án.

- Đối với Dự án 59 – 63 Huỳnh Thúc Kháng: đã xin ý kiến đồng thuận của 2/3 tổng số hộ dân tại dự án về quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc điều chỉnh theo ý kiến chỉ đạo của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Hà Nội.

- Các công việc khác:

+ Đã thu hồi được toàn bộ số nợ gốc về lợi thế Dự án của các cá nhân tham gia góp vốn tại Dự án Hòa Bình.

+ 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.

+ Thực hiện việc tinh giản nhân sự trong Công ty đảm bảo tinh, gọn, hiệu quả.

+ Thực hiện việc tiết giảm chi phí quản lý, tiết giảm tiền lương, thu nhập... phù hợp với kết quả sản xuất kinh doanh trong năm.

+ Duy trì thực hiện tốt Nội quy lao động và tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp trong toàn Công ty.

IV. Chi phí hoạt động và Thù lao/thu nhập của HĐQT, BKS năm 2023

Thực hiện theo Nghị quyết số 31/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Tuy nhiên, căn cứ kết quả thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023, tại cuộc họp HĐQT thường kỳ ngày 26/12/2023 đã thống nhất:

Đối với việc chi trả lương cho CBNV Công ty năm 2023 (bao gồm Chủ tịch HĐQT chuyên trách hưởng lương tại Công ty): thống nhất mức chi trả bằng số Công ty đã chi, tạm ứng theo đề xuất của Tổng giám đốc.

Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2023 (đối với các thành viên không hưởng lương tại Công ty): Sau khi trao đổi, lấy ý kiến các thành viên HĐQT còn lại thống nhất chi trả 80% mức kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua.

(Chi tiết tại Phụ lục số 02 Bảng quyết toán thù lao, thu nhập HĐQT, BKS năm 2023 đính kèm)

V. Tiền lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc năm 2023

Tổng lương, thu nhập của Ban Tổng giám đốc đã trả năm 2023, số tiền: 593.935.774 đồng.

VI. Đánh giá hoạt động của HĐQT năm 2023

1. Ưu điểm

- Năm 2023, tuy gặp nhiều khó khăn do tác động của nguyên nhân khách quan và chủ quan nhưng cơ bản HĐQT đã thực hiện tốt chức năng, vai trò quản trị, lãnh đạo, định hướng, giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành.

- Đã thực hiện việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty phù hợp với Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

- Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước, đảm bảo các chế độ chính sách cho người lao động.

2. Tồn tại

Công ty đã triển khai thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 nhưng hầu hết các chỉ tiêu không hoàn thành.

3. Nguyên nhân

- Những yếu tố tiêu cực khách quan tác động lớn đến việc thực hiện các chỉ tiêu kinh tế của Công ty như: sự thay đổi của các cơ chế chính sách; sự trì trệ trong hoạt động của các cơ quan Nhà nước hay sự ảnh hưởng, tác động, thách thức từ bối cảnh quốc tế ...

- Hoạt động SXKD của Công ty vẫn còn tồn tại các hạn chế về công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ, bộ máy nhân sự còn mỏng, trình độ chưa cao...

Phần thứ hai

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2024

Nhằm thực hiện tốt chức năng, vai trò quản trị, giám sát đối với hoạt động của Ban điều hành để chỉ đạo thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, đầu tư

phát triển của Công ty trong năm 2024, HĐQT Công ty xây dựng trọng tâm kế hoạch hoạt động năm 2024 như sau:

I. Định hướng chiến lược hoạt động của Công ty trong năm 2024

Năm 2024, kinh tế Việt Nam được dự báo là năm tiếp tục có những thuận lợi và khó khăn song hành, dự báo các rủi ro tiềm ẩn từ môi trường kinh tế thế giới vẫn còn hiện hữu và tiếp tục tác động tiêu cực đến triển vọng phục hồi tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Ở trong nước, tuy thời cơ, thuận lợi và khó khăn, thách thức đan xen nhưng động lực truyền thống còn yếu, động lực mới chưa rõ ràng nên năm 2024 dự báo kinh tế Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức.

Ngành xây dựng dự báo tiếp tục gặp nhiều thách thức trước bối cảnh kinh tế toàn cầu dự báo phục hồi chậm, nhu cầu thế giới yếu, thị trường thế giới thu hẹp, lưu thông và luân chuyển hàng hóa thương mại thế giới còn khó khăn do giá cả tăng, khan hiếm nguyên vật liệu; thị trường bất động sản suy giảm.

Cho nên năm 2024, 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 2024.

- Đảm bảo đúng vai trò lãnh đạo, định hướng, giám sát của HĐQT trong việc chỉ đạo Ban điều hành tập trung tổ chức triển khai thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra trong năm 2024 như sau:

STT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Kế hoạch 2024
I	Chỉ tiêu đầu tư phát triển	Triệu đồng	14.000
1	Đầu tư các dự án phát triển và xây dựng cơ bản	Triệu đồng	13.000
2	Công tác phát triển dự án	Triệu đồng	1.000
II	Chỉ tiêu tổng doanh thu	Triệu đồng	52.456
1	Doanh thu từ các công trình, dự án	Triệu đồng	51.856
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính, hoạt động khác	Triệu đồng	600
III	Chỉ tiêu chi phí		42.475
1	Giá vốn hàng bán	Triệu đồng	37.153
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác	Triệu đồng	5.322
IV	Chỉ tiêu lợi nhuận		
1	Lợi nhuận trước thuế TNDN	Triệu đồng	9.980
2	Thuế TNDN	Triệu đồng	1.996

3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	7.984
3.1	Lợi nhuận sau thuế phân phối cho Vinaconex	Triệu đồng	5.429
3.2	Lợi nhuận sau thuế Petrowaco được hưởng	Triệu đồng	2.555
V	Chỉ tiêu tài chính khác		
	Các khoản phải nộp ngân sách	Triệu đồng	3.500

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

- 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 chủ động, sáng tạo tìm mọi biện pháp cũng như đề xuất các giải pháp linh hoạt để nâng cao năng suất lao động, tiết giảm chi phí.

- Tập trung công tác thu hồi công nợ, đặc biệt là các khoản Nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.

- Chỉ đạo hoàn thành công tác quyết toán đầu tư tại Dự án 97 – 99 Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội và Dự án phá dỡ, xây dựng mới nhà chung cư nguy hiểm C1 Thành Công - Hà Nội để có phương án phân chia lợi nhuận cho các bên liên danh.

- Đối với Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng: giám sát, chỉ đạo Ban điều hành tập trung tổ chức triển khai để hoàn thành công tác điều chỉnh quy hoạch tổng mặt và phương án kiến trúc theo ý kiến chỉ đạo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội để làm căn cứ triển khai thực hiện Dự án.

- Tiếp tục thông qua ĐHĐCĐ 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; Đề nghị ĐHĐCĐ giao 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 trên cơ sở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

- Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty tiến hành việc chi trả cổ tức còn lại cho các cổ đông khi Công ty đảm bảo nguồn tài chính và đủ điều kiện chi trả theo quy định.

- 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.

- Với trí tuệ tập thể, HĐQT tập trung chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các hoạt động SXKD và đầu tư các dự án; hỗ trợ Ban điều hành trong việc thực hiện các chỉ tiêu, Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

- 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.

- Tích cực, chủ động 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; bên cạnh đó luôn chú trọng đến công tác rà soát, tinh giản biên chế phù hợp với từng giai đoạn sản xuất kinh doanh của Công ty.

- 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.

- 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.

II. Giải pháp thực hiện

1. Về tổ chức thực hiện trong HĐQT

- Tiếp tục phân công nhiệm vụ cụ thể tới từng thành viên HĐQT trên cơ sở tranh thủ, phát huy kinh nghiệm, thế mạnh của từng người nhằm tranh thủ tối đa khả năng, sự đóng góp của các thành viên.

- Nâng cao hiệu quả vai trò quản trị, giám sát của HĐQT bằng các hình thức: tham gia các cuộc họp về SXKD cùng Ban điều hành, thông qua chức năng kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát, qua báo cáo của Ban điều hành gửi tới HĐQT ... để HĐQT kịp thời nắm bắt tình hình SXKD làm cơ sở ra quyết định, chỉ đạo kịp thời.

- Tiếp tục thực hiện việc rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế, quy định nội bộ của Công ty phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.

2. Về lĩnh vực đầu tư:

- Tập trung tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc tại Dự án 59 - 63 Huỳnh Thúc Kháng đang ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư để sớm chuyển dự án vào giai đoạn thực hiện đầu tư.

- Thực hiện quyết toán vốn đầu tư tại các Dự án đã hoàn thành (Dự án 97 - 99 Láng Hạ, Dự án C1 Thành Công) theo quy định.

- Kinh doanh, khai thác có hiệu quả các dự án đã hoàn thành, trên cơ sở đó tìm kiếm các cơ hội đầu tư xác định dự án hiệu quả, phù hợp với năng lực của Công ty.

3. Về công tác tài chính

- Nâng cao năng lực tài chính thông qua việc tăng cường công tác thanh quyết toán, công tác thu hồi công nợ đặc biệt là nợ phải thu khó đòi tại Dự án Hoà Bình và Dự án chợ Giang.

- Tăng cường thực hiện việc tiết giảm chi phí đảm bảo tiết kiệm - hiệu quả.

4. Về phát triển nguồn nhân lực

- Hoàn thiện công tác định biên nhân sự theo vị trí làm việc;

- Xây dựng chế độ đãi ngộ hợp lý với người lao động, có chính sách thu hút lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ đáp ứng được yêu cầu công việc, tinh thần trách nhiệm cao, chuyên nghiệp, hội nhập.

- Phối hợp với Chi uỷ Công ty chỉ đạo tổ chức đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên tổ chức các phong trào thi đua, văn hoá - văn nghệ ... nhằm động viên, khích lệ tinh thần người lao động đoàn kết, sáng tạo, quyết tâm thực hiện thắng lợi kế hoạch SXKD của Công ty.

III. KẾT LUẬN

Kính thưa Quý vị cổ đông!

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và các kế hoạch, định hướng năm 2024.

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

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Thân Thế Sơn

**DANH MỤC CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĂM 2023**

TT	Số QĐ/NQ	Ngày ban hành	Nội dung	Ghi chú
1	03/2023/QĐ-HĐQT	22/02/2023	V/v: Kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 Công ty CP Bất động sản Dầu khí	Quyết định
2	05/2023/QĐ-HĐQT	28/02/2023	V/v: Cử nhân sự tham gia HĐQT, BKS Công ty PVOIL Phú Thọ	Quyết định
3	11/2023/NQ-HĐQT	27/03/2023	V/v: Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	Nghị quyết
4	13/2023/NQ-HĐQT	24/04/2023	V/v: Hủy danh sách người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 và thay đổi thời gian tổ chức Đại hội	Nghị quyết
5	15/2023/NQ-HĐQT	12/05/2023	V/v: Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	Nghị quyết
6	21/2023/NQ-HĐQT	29/05/2023	V/v: Thông qua các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023	Nghị quyết
7	23/2023/NQ-HĐQT	02/06/2023	V/v: Thông qua việc triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD	Nghị quyết
8	24/2023/QĐ-HĐQT	26/06/2023	V/v: Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông	Quyết định
9	35/2023/QĐ-HĐQT	26/07/2023	V/v: Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026	Quyết định
10	44/2023/NQ-HĐQT	09/11/2023	V/v: Thông qua tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD của Công ty 09 tháng đầu năm 2023 và kế hoạch SXKD Quý IV/2023	Nghị quyết
11	45/2023/QĐ-HĐQT	09/11/2023	V/v: Phê duyệt chủ trương huy động vốn	Quyết định
12	47/2023/QĐ-HĐQT	29/11/2023	V/v: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023	Quyết định

BẢNG QUYẾT TOÁN THỦ LAO, THU NHẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

TT	Họ và tên	Chức danh	Kế hoạch năm 2023 (đồng)	Thực hiện năm 2023 (đồng)	So sánh		Ghi chú
					Số tiền	Tỷ lệ	
I	Hội đồng quản trị		500.400.000	440.907.000	-	88,1%	
1	Chủ tịch chuyên trách, hưởng lương tại Công ty						
1.1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	356.400.000	325.707.000			
2	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty						
2.1	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.2	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.3	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.4	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
II	Ban kiểm soát không hưởng lương tại Công ty		84.000.000	67.200.000	-	80,0%	
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS	36.000.000	28.800.000			
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS	24.000.000	19.200.000			
3	Bùi Việt Trung	TVBKS kiêm nhiệm	24.000.000	19.200.000			
	Tổng cộng		584.400.000	508.107.000	-	86,9%	

Hà Nội, ngày 02 tháng 5 năm 2024

**BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ - PETROWACO
Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024**

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 2023 như sau:

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

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.

Năm 2023, ban kiểm soát đã tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, tham gia góp ý kiến với HĐQT, Ban Giám đốc Công ty trong việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như trong các hoạt động của Công ty. Kiểm tra công tác tài chính, kế toán của Công ty.

Kế hoạch năm 2024, Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH VÀ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2023 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 2023.

Trong năm 2023, 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 2023 của Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế ĐHĐCĐ đã đặt ra.

2. Công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc

Năm 2023 kế hoạch sản xuất kinh doanh không đạt được các chỉ tiêu đề ra do ảnh hưởng của thị trường bất động sản, công tác hoàn thiện hồ sơ của một số dự án của Công ty chưa hoàn thành dẫn đến việc triển khai dự án chưa đáp ứng tiến độ đã đề ra, khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng cho dự án. 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 2023

3.1. Về thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực hiện so với kế hoạch
A	B	1	2	3=2/1
1	Tổng doanh thu	41.534	20.074	48,3%
2	Lợi nhuận trước thuế	8.978	(4.562)	
3	Lợi nhuận sau thuế	7.182	(4.562)	
4	Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	

Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD ĐHĐCĐ năm 2023. Doanh thu chưa đạt theo kế hoạch do vướng mắc chưa bàn giao được sàn thương mại dịch vụ tầng 1 cho khách hàng đồng thời chưa bán được sàn thương mại dịch vụ tầng hầm 1 tại Dự án 97-99 Láng Hạ và chưa hoàn thành công tác quyết toán vốn đầu tư tại Dự án C1 Thành Công.

3.2. Về công tác đầu tư

ĐHĐCĐ năm 2023 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 1,37 tỷ đồng trên 4 tỷ 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 2023

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 2023. 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 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tuy nhiên, báo cáo tài chính năm 2023 còn cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau: Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi đối với khoản phải thu khác của Công ty Cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc có số dư tại ngày 31/12/2023 là 11.703.543.489 đồng đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Kiểm toán không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không

thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không. Theo biên bản họp liên danh nhà C1 Thành Công số 064/BBLD ngày 22/04/2020 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 2023 của Công ty

Kết thúc năm tài chính 2023, tài sản và nguồn vốn của Công ty như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	2023/2022
A	Tổng tài sản	256.241	211.560	82,6%
I	Tài sản ngắn hạn	175.253	135.206	77,1%
1	Tiền, các khoản tương đương tiền	23.963	24.660	102,9%
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	61.007	29.368	48,1%
3	Hàng tồn kho	67.820	57.381	84,6%
4	Tài sản ngắn hạn khác	3.546	2.001	56,4%
II	Tài sản dài hạn	80.988	76.354	94,3%
1	Tài sản cố định	45.401	42.841	94,4%
2	Bất động sản đầu tư	-	-	
3	Tài sản dở dang dài hạn	-	-	
4	Tài sản dài hạn khác	13.887	12.746	91,8%
B	Tổng nguồn vốn	256.241	211.560	82,6%
I	Nợ phải trả	176.445	136.109	77,1%
1	Nợ ngắn hạn	154.988	114.651	74,0%
2	Nợ dài hạn	21.457	21.457	100,0%
II	Vốn Chủ sở hữu	79.796	75.451	94,6%
1	Vốn đầu tư của CSH	100.000	100.000	100,0%
2	Quỹ ĐTPT	9.260	9.260	100,0%
3	Lợi nhuận chưa phân phối	(29.732)	(34.078)	

3. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	TH năm 2022	KH năm 2023	TH năm 2023	Tỷ lệ hoàn thành KH
1	Doanh thu	15.023	41.234	19.273	46,74%
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.109		11.025	
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.914		8.248	
2	Giá vốn	14.479	25.160	20.181	80,21%
3	Lãi gộp	544	16.074	(908)	
4	Doanh thu tài chính	548	300	802	267,3%
5	Chi phí tài chính, QLDN	7.196	7.396	4.213	56,96%
a	Chi phí tài chính	(243)		(740)	
b	Chi phí QLDN	7.439		4.953	
6	Lợi nhuận trước thuế TNDN	(8.398)	8.978	(4.562)	
7	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(8.398)	7.182	(4.562)	

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

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
<u>I</u>	<u>Khả năng thanh toán</u>				
1	Hệ số thanh toán hiện thời	Lần	1,10	1,13	1,18
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,76	0,69	0,68
<u>II</u>	<u>Cơ cấu vốn (đòn bẩy tài chính)</u>				
1	Hệ số tự tài trợ	%	31%	31%	36%
2	Hệ số đòn bẩy tài chính	Lần	2,90	3,21	3,01
3	Hệ số thích ứng dài hạn	Lần	0,85	0,80	0,79
4	Tỷ số nợ trên tài sản	%	69%	69%	64%
<u>III</u>	<u>Cơ cấu tài sản</u>				
1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	33%	32%	36%
2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	67%	68%	64%
<u>IV</u>	<u>Khả năng sinh lời</u>				
1	Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA)	%	8,4%	3%	2%
2	Tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	12,1%	9%	6%
<u>V</u>	<u>Mức độ bảo toàn vốn</u>	Lần	0,70	0,91	0,95

Các chỉ tiêu đánh giá như sau:

Hệ số thanh toán hiện thời là 1,18 lần ($H_{ht} > 1$) và hệ số thanh toán nhanh là 0,68 lần ($H_{nh} > 0,5$ lần) cho thấy công ty có khả năng sẵn sàng thanh toán nợ đến hạn.

Hệ số tự tài trợ = 36% và hệ số đòn bẩy tài chính = 3,01 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 0,95 lần, Công ty chưa bảo toàn được vốn trong năm 2023.

IV. NHỮNG KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Đề nghị Công ty đẩy mạnh việc thực hiện quyết toán các gói thầu của dự án và việc giao dịch sản thương mại dịch vụ tầng hầm 1 tại Dự án 97-99 Láng Hạ để thực hiện kế hoạch năm 2024; tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định.

Đối với khoản phải thu dài hạn Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc, ngày 23/03/2023 công ty đã ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư và thống nhất trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý phải trả số tiền 14.075.391.520 đồng. Tuy nhiên từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2023, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng. Đề nghị Công ty tiếp tục làm việc với Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc để thu hồi khoản phải thu theo biên bản thanh lý đã ký và trích lập dự phòng khoản phải thu này.

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 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, 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, có cam kết về tiến độ thanh toán và phương án thu hồi công nợ.

Trên đây là báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông.

Kính chúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của Công ty thành công tốt đẹp!

Trân trọng!

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



Vũ Minh Thùy

Số: 28/2024/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

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 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 31/12/2023;
- Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐQT ngày 15/04/2024 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 2023:

Báo cáo tài chính năm 2023 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 2023 đã được kiểm toán).

2. Báo cáo một số chỉ tiêu tài chính năm 2023:

ĐVT: VND

TT	Các chỉ tiêu	Số tiền
I	2	3
I	Tổng tài sản	211.559.560.631
1	Tài sản ngắn hạn	135.205.867.757
2	Tài sản dài hạn	76.353.692.874
II	Nguồn vốn	211.559.560.631
1	Nợ phải trả	136.108.637.697
2	Vốn chủ sở hữu	75.450.922.934
III	Kết quả kinh doanh	
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.273.127.879
2	Lợi nhuận trước thuế	(4.561.971.675)
3	Lợi nhuận sau thuế	(4.561.971.675)

Kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét và thông qua các 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: 48 /2024/CV-PW
V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán
ngoại trừ trong BCTC năm 2023,
thay đổi lợi nhuận sau thuế thu
nhập kỳ báo cáo với kỳ trước.

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. Về ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC năm 2023.

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 31/12/2023. Tại Báo cáo kiểm toán số 2003.04-24/BC-TC/VAE ngày 20/03/2024 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

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

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

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 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



3. Giải trình của Công ty:

3.1 Công ty đã tham gia hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc đầu tư 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, do đó công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phải thực hiện lại một lần nữa, việc điều chỉnh quy hoạch này ảnh hưởng đến bài toán kinh tế, cụ thể thay đổi phương án kinh tế đã được HĐQT Công ty Petrowaco 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, Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất chủ trương và Công ty đã thực hiện việc dừng hợp tác và thu hồi phần vốn góp của Công ty vào Dự án.

Công ty chưa thực hiện việc xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc với số công nợ còn lại 11.703.543.489 đồng do:

- Kể từ khi ký biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán một phần công nợ cho Công ty.

- Công ty cổ phần Thổ Tang Vĩnh Phúc thường xuyên có cam kết về việc nhận nợ và xác định nghĩa vụ thanh toán số công nợ còn lại cho Công ty cổ phần Bất động sản Dầu khí.

3.2 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.

II. Về lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

1. Kết quả kinh doanh:

Căn cứ báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 và năm 2023.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022: (8.398.429.098) đồng

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023: (4.561.971.675) đồng

2. Giải trình của Công ty:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 có thay đổi so với báo cáo kết quả kinh doanh năm 2022 do:

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện các biện pháp tích cực để tiết giảm chi phí quản lý (chi phí lương, chi phí quản lý hành chính và các chi phí khác...)

Trong năm Công ty cũng đã hoàn trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền 1 tỷ đồng và hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị liên kết với số tiền hơn 700 triệu đồng.

Do vậy kết quả kinh doanh năm 2023 so với kết quả kinh doanh năm 2022 có sự thay đổi như trên.

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 31/12/2023. 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

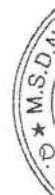


Nguyễn Thái Hoàng



CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



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

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

11/07/2011
HÀNG C
EM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ
Địa chỉ: VP3, Khu văn phòng, Tầng 5B, Tòa nhà C1 Thành
Công, Phố Thành Công, P. Thành Công, Ba Đình, Tp. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
đính kèm Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 19 tháng 03 năm 2024

28
T
H
À
Đ
I
N
H
À
N
O
I



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 2003.04 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 19 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Quốc Tuấn
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

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 31/12/2023

Mẫu số B 01 - DN

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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 31/12/2023

Mẫu số B 01 - DN

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

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

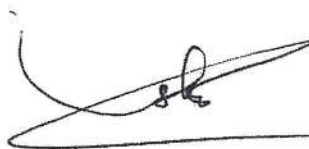
CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu



Dương Thị Lệ

Kế toán trưởng



Trần Hương Liên

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thái Hoàng

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

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 31/12/2023

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



Nguyễn Thái Hoàng

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

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Dương Thị Lệ



Trần Hương Liên



(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 35 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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

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

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

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

7. Số lượng nhân viên

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

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

2. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng 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.

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)

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn 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 lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Phần mềm kế toán	05
------------------	----

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

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

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

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 31/12/2023

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

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

16.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 31/12/2023

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)

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.

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

Thuế khác

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

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

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

(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 khi Phú Thọ.

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

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

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

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

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

4. Trả trước cho người bán

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

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)

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

5. Phải thu khác

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

(1) Khoản thuế GTGT đầu ra tương ứng với hóa đơn xuất theo tiến độ nhận tiền của khách hàng dự án 97-99 Láng Hạ. Công ty sẽ thực hiện bù trừ khoản phải thu trên với 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. Tại ngày 23/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc hợp tác đầu tư và thống nhất rằng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký thanh lý hợp đồng phải hoàn trả toàn bộ số tiền 14.075.391.520 đồng (trong đó bao gồm: Chi phí mà Công ty CP Bất động sản Dầu khí góp: 13.153.543.489 đồng, Chi phí sử dụng vốn cho lợi thế dự án: 921.848.031 đồng). Từ thời điểm thanh lý hợp đồng đến ngày 31/12/2023, Công ty CP Thổ Tang Vĩnh Phúc đã thanh toán số tiền 1.450.000.000 đồng.

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

6. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	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 quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu của khách hàng</i>	8.634.803.980	102.002.227	9.634.803.980	102.002.227
Công ty CP Đô thị sinh thái dầu khí Hòa Bình	6.491.731.327	-	6.491.731.327	-
Các đối tác cá nhân liên quan dự án Hòa Bình	1.597.916.667	-	2.597.916.667	-
Công ty CP quản lý và phát triển nhà dầu khí Miền Nam	545.155.986	102.002.227	545.155.986	102.002.227
<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	10.269.313.348	102.002.227	11.269.313.348	102.002.227

7. Hàng tồn kho	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	57.380.832.718	-	67.820.140.014	-
<i>Dự án 97-99 Láng Hạ (1)</i>	27.592.385.023	-	38.051.411.557	-

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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)

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

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

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

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

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

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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	ĐVT: VND Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2023	45.824.548.889	1.423.287.728	3.102.044.139	147.116.334	50.496.997.090
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(445.676.364)	-	(445.676.364)
Số dư ngày 31/12/2023	45.824.548.889	1.423.287.728	2.656.367.775	147.116.334	50.051.320.726
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 01/01/2023	6.577.099.139	68.566.982	2.276.183.975	147.116.334	9.068.966.430
Khấu hao trong năm	2.252.431.995	161.152.812	129.092.724	-	2.542.677.531
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(445.676.364)	-	(445.676.364)
Số dư ngày 31/12/2023	8.829.531.134	229.719.794	1.959.600.335	147.116.334	11.165.967.597
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2023	39.247.449.750	1.354.720.746	825.860.164	-	41.428.030.660
Tại ngày 31/12/2023	36.995.017.755	1.193.567.934	696.767.440	-	38.885.353.129

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Chi phí trả trước

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

11. Phải trả người bán

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

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

12. Người mua trả tiền trước

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

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

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

14. Chi phí phải trả

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

11/01/2024

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Phải trả khác

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

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

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

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

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)

17. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

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

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
	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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	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	-	-

17.4 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	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	-	-

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 31/12/2023

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)

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

17.5 Các quỹ của doanh nghiệp

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

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

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

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

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
4. Chi phí tài chính		
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(741.440.208)	(243.191.631)
Chi phí lãi vay	1.457.534	-
Cộng	(739.982.674)	(243.191.631)
5. Thu nhập khác		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi chậm nộp tiền nhà	60.503.000	-
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	127.727.273	-
Thu nhập khác	1.962	-
Cộng	188.232.235	-
6. Chi phí khác		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	387.867.742	2.229.332.101
Phạt tiền chậm nộp bảo hiểm	3.885.003	-
Chi phí khác	38.500.000	65.669.722
Cộng	430.252.745	2.295.001.823
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>5.953.487.926</i>	<i>8.646.879.519</i>
Chi phí nhân viên quản lý	4.084.686.863	6.108.079.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	511.346.076	229.033.766
Thuế, phí và lệ phí	1.000.000	1.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	977.920.206	1.454.182.756
Chi phí bằng tiền khác	378.534.781	854.583.452
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>(1.000.000.000)</i>	<i>(1.208.000.000)</i>
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.000.000.000)	(1.208.000.000)
Cộng	4.953.487.926	7.438.879.519
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.226.189.363	6.991.954.395
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.559.877.527	2.277.565.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.705.672.407	1.539.559.847
Chi phí khác bằng tiền	825.615.247	12.039.474.244
Cộng	15.317.354.544	22.848.553.703

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng Công ty Đầu tư nước và Môi trường Việt Nam

Cổ đông

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

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

3. Công cụ tài chính***Quản lý rủi ro vốn***

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

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 31/12/2023

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)

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

Công nợ tài chính

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

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

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 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.

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.

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 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	77.840.198.167	21.457.231.038	99.297.429.205
Chi phí phải trả	17.075.531.379	-	17.075.531.379
Các khoản vay	4.000.000.000	-	4.000.000.000
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	81.827.519.847	21.457.231.038	103.284.750.885
Chi phí phải trả	17.570.304.078	-	17.570.304.078
Các khoản vay	3.000.000.000	-	3.000.000.000

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

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

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.660.066.179	-	24.660.066.179
Phải thu khách hàng và phải thu khác	27.670.847.244	18.133.543.489	45.804.390.733
Các khoản đầu tư tài chính	21.795.556.890	2.633.476.161	24.429.033.051
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.962.574.689	-	23.962.574.689
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.438.494.873	19.808.394.821	79.246.889.694
Các khoản đầu tư tài chính	18.917.603.866	1.892.035.953	20.809.639.819

4. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN DẦU KHÍ

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Dương Thị Lệ

Trần Hương Liên

Nguyễn Thái Hoàng

Số: 29/2024/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

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 2023 và thông qua dự toán năm 2024.

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 31/12/2023;
- Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐQT ngày 15/04/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Bất động sản Dầu khí.

Theo Nghị quyết số 31/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2023 của Đại Hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2023 và để có cơ sở chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị (HĐQT), Ban kiểm soát (BKS) năm 2024, 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 2023:

- Tổng số tiền thù lao, thu nhập của HĐQT, BKS phải trả: 584.400.000 đồng.
- Số thù lao của HĐQT, BKS đã trả: 508.107.000 đồng.

(Chi tiết theo Phụ lục 01 đính kèm)

2. Dự toán thù lao/thu nhập của HĐQT, BKS năm 2024:

- Chủ tịch HĐQT: Tổng mức thù lao/thu nhập được hưởng: 25.700.000 đồng/tháng
Đề nghị ĐHĐCĐ giao cho HĐQT điều chỉnh, quyết căn cứ trên kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của 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

(Mức thù lao/thu nhập trên của HĐQT và BKS đã bao gồm thuế TNCN phải nộp theo quy định, được tính vào chi phí SXKD năm 2024).

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

BẢNG QUYẾT TOÁN THỦ LAO, THU NHẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023

TT	Họ và tên	Chức danh	Kế hoạch năm 2023 (đồng)	Thực hiện năm 2023 (đồng)	So sánh		Ghi chú
					Số tiền	Tỷ lệ	
I	Hội đồng quản trị		500.400.000	440.907.000	-	88,1%	
1	Chủ tịch chuyên trách, hưởng lương tại Công ty						
1.1	Thân Thế Sơn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	356.400.000	325.707.000			
2	Thành viên HĐQT không hưởng lương tại Công ty						
2.1	Lê Minh Đức	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.2	Đoàn Vũ Tiến	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.3	Trần Thị Phương Hoa	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
2.4	Phạm Đức Hạnh	Thành viên HĐQT	36.000.000	28.800.000			
II	Ban kiểm soát không hưởng lương tại Công ty		84.000.000	67.200.000	-	80,0%	
1	Vũ Minh Thùy	Trưởng BKS	36.000.000	28.800.000			
2	Lê Thị Hiền	Thành viên BKS	24.000.000	19.200.000			
3	Bùi Việt Trung	TVBKS kiêm nhiệm	24.000.000	19.200.000			
	Tổng cộng		584.400.000	508.107.000	-	86,9%	

Số: 30/2024/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 08 tháng 05 năm 2024

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận 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;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Nghị quyết số 19/2024/NQ-HĐQT ngày 15/04/2024 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 2023, cụ thể như sau:

DVT: VNĐ

TT	Nội dung	Giá trị
1	2	3
1	Lợi nhuận phân phối sau thuế năm 2023	(4.345.450.588)
2	Lợi nhuận sau thuế chưa PP cuối năm trước chuyển sang	(29.732.391.272)
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối đến năm 2023	(34.077.841.860)
4	Trích lập các Quỹ	0
5	Lợi nhuận lũy kế chưa phân phối đến 31/12/2023	(34.077.841.860)

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: 01/2024/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 02 tháng 5 năm 2024

TỜ TRÌNH CỦA BAN KIỂM SOÁT

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024

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;

Căn cứ 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 2024 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 2024 thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, BKS.



