



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ

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

(đã được kiểm toán)

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo Kiểm toán độc lập	04 - 06
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	07 - 43
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 12 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Việt	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng ban	
Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên	
Bà Nguyễn Phương Loan	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 30/06/2023)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 30/06/2023)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí

Số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

Số: 250324.050/BCTC.KT1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 7 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

- Số liệu của các công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời ("Suncom") và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung ("CDI") (Chi tiết xem Phụ lục 01 và Phụ lục 02 đính kèm) chưa được kiểm toán. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu của các Công ty con, do đó chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề trên đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.
- Công ty đã ghi nhận giá vốn chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc dự án Khu đô thị Hòa Quý, thành phố Đà Nẵng với số tiền lũy kế từ đầu dự án đến ngày 31/12/2023 là 225.659 triệu VND (trong năm 2023 là 1.215 triệu VND); giá trị thành phẩm bất động sản đã hoàn thành chờ bán và giá trị xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2023 lần lượt là 65.203 triệu VND và 55.261 triệu VND (tại ngày 01/01/2023 lần lượt là 18.724 triệu VND và 72.581 triệu VND). Chúng tôi chưa thu thập được dự toán được duyệt và báo cáo tiến độ thực hiện của dự án, do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh khoản mục Giá vốn hàng bán, Hàng tồn kho, Chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các khoản mục có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo do ảnh hưởng của vấn đề này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

- Tại Thuyết minh số 19 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về vấn đề chuyển nhượng vốn giữa các cổ đông và thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các thay đổi trên.
- Tại Thuyết minh số 04, số 07 và Thuyết minh số 18 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày về các khoản phải thu, phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") và các nhà đầu tư cá nhân là khách hàng của PSI. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để xử lý các khoản công nợ trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên của chúng tôi.

01024
CÔNG
CỔ P
TƯ T
BẢO HIỂM
TINH P

Báo cáo về các yêu cầu khác của pháp luật và các quy định

Đến thời điểm kiểm toán Công ty chưa thực hiện việc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết theo quy định tại Điều 34 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và một số khoản cổ tức chưa được Công ty thanh toán đúng thời hạn quy định tại Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 0777-2023-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Thanh Hà

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 2888-2020-002-1

592

3 TY
HÃN
ÀI C
DẤU

104

10/03/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		174.904.353.323	121.528.037.262
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	22.970.770.951	37.000.636.747
111 1. Tiền		19.170.770.951	17.440.475.693
112 2. Các khoản tương đương tiền		3.800.000.000	19.560.161.054
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	52.135.204.504	32.440.509.683
121 1. Chứng khoán kinh doanh		20.685.789.033	13.309.406.657
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(436.629.132)	(331.896.974)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.886.044.603	19.463.000.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		21.420.217.992	21.446.039.055
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.335.546.876	3.331.146.876
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	372.368.637	1.275.264.397
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	23.432.697.368	22.560.022.671
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.720.394.889)	(5.720.394.889)
140 IV. Hàng tồn kho	9	65.580.175.211	19.121.865.129
141 1. Hàng tồn kho		65.580.175.211	19.121.865.129
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		12.797.984.665	11.518.986.648
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	123.587.825	116.775.017
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.768.961.038	3.833.011.840
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	9.905.435.802	7.569.199.791
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		218.991.303.900	237.619.571.334
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		1.237.500.000	1.237.500.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	1.237.500.000	1.237.500.000
220 II. Tài sản cố định		75.263.196.313	79.250.382.519
221 1. Tài sản cố định hữu hình	11	43.741.758.474	47.697.617.599
222 - Nguyên giá		73.119.895.984	73.084.645.984
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(29.378.137.510)	(25.387.028.385)
227 2. Tài sản cố định vô hình	12	31.521.437.839	31.552.764.920
228 - Nguyên giá		31.818.312.839	31.818.312.839
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(296.875.000)	(265.547.919)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	87.258.033.313	101.916.591.997
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		87.258.033.313	101.916.591.997
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	52.800.000.000	52.800.000.000
253 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		52.800.000.000	52.800.000.000
260 VI. Tài sản dài hạn khác		2.432.574.274	2.415.096.818
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.053.456.050	943.001.367
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30	1.203.352.740	1.208.447.225
269 3. Lợi thế thương mại	14	175.765.484	263.648.226
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		393.895.657.223	359.147.608.596

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		122.621.607.258	89.562.452.763
310 I. Nợ ngắn hạn		106.714.905.622	73.739.960.138
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		112.843.282	79.722.277
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	72.308.115.643	39.618.417.347
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	134.276.703	155.801.747
314 4. Phải trả người lao động		1.596.084.260	1.693.330.222
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.125.010.889	30.094.068.499
322 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.438.574.845	2.098.620.046
330 II. Nợ dài hạn		15.906.701.636	15.822.492.625
337 1. Phải trả dài hạn khác	18	4.526.049.930	4.521.060.000
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	4.972.949.000	4.972.949.000
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	6.407.702.706	6.328.483.625
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		271.274.049.965	269.585.155.833
410 I. Vốn chủ sở hữu	19	271.274.049.965	269.585.155.833
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		6.263.958.859	5.924.004.060
420 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		339.954.799	-
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		27.805.545.561	28.134.616.011
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		26.942.428.182	21.335.520.023
421b - LNST chưa phân phối năm nay		863.117.379	6.799.095.988
429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.241.940.746	34.903.885.762
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		393.895.657.223	359.147.608.596

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024



Người Giám đốc

Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	10.454.005.705	25.921.534.511
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.454.005.705	25.921.534.511
11	3. Giá vốn hàng bán	22	5.885.546.949	7.915.996.806
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.568.458.756	18.005.537.705
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	12.732.275.229	9.987.881.832
22	6. Chi phí tài chính	24	3.015.438.927	6.580.506.929
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	24.547.944
25	7. Chi phí bán hàng	25	2.544.206.305	1.358.664.378
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	9.358.183.240	9.563.705.089
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.382.905.513	10.490.543.141
31	10. Thu nhập khác	27	9.212.686	2.364.780.840
32	11. Chi phí khác	28	38.321.732	443.404.918
40	12. Lợi nhuận khác		(29.109.046)	1.921.375.922
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.353.796.467	12.411.919.063
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	108.036.082	1.793.290.409
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30	84.313.566	3.873.652.510
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.161.446.819	6.744.976.144
61	17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		863.117.379	6.799.095.988
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.298.329.440	(54.119.844)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	43	339

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đậu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.353.796.467	12.411.919.063
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.791.945.158	3.852.312.601
03	- Các khoản dự phòng		104.732.158	210.578.909
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.544.786.046)	(1.519.761.496)
06	- Chi phí lãi vay		-	24.547.945
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.705.687.737	14.979.597.022
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		49.108.154.280	(7.143.551.697)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(46.458.310.082)	7.177.829.958
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		32.359.448.517	(1.789.251.866)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(124.884.158)	(903.902.816)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		(7.376.382.376)	5.568.487.997
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(24.547.945)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.221.882.636)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		27.991.831.282	17.864.660.653
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(32.263.076.907)	(12.408.786.184)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(59.876.044.603)	(78.725.660.986)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		47.453.000.000	64.262.660.986
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.664.424.432	1.271.815.658
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(42.021.697.078)	(25.599.970.526)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	14.700.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(13.455.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(4.532.650)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	1.240.467.350

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(14.029.865.796)	(6.494.842.523)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		37.000.636.747	43.495.479.270
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>22.970.770.951</u>	<u>37.000.636.747</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đâu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 07 ngày 12 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND). Tại 31/12/2023, số vốn thực góp là 200.622.650.000 VND, tương ứng 20.062.265 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 48 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 47 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh và nhận ủy thác xuất nhập khẩu;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ khách sạn.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là kinh doanh bất động sản. Do ảnh hưởng chung của thị trường, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm nay giảm 17,25 tỷ VND, tương ứng giảm 72% so với năm 2022, do đó lợi nhuận gộp năm nay giảm 11,99 tỷ VND, tương ứng giảm 67% so với năm 2022.

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung	Đà Nẵng	98,25%	98,25%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, khách sạn
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt trời	Hòa Bình	51,00%	51,00%	Dịch vụ du lịch, khách sạn

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

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

010240
CÔNG
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ TÀI
CHÍNH
BẢO HIỂM
DẦU KHÍ

15/01/2024

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu 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 giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.9 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh*: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư*: việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.11 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.12 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có nghị quyết của Đại hội cổ đông thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

246
ÔNG
Ổ PH
U TÀ
HIỂM
PHI

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.21 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

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

2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.24 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

2.26 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

HÀNG
KHÍ
IA

2023

2023

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	179.040.760	382.238.640
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	18.952.698.402	17.055.497.843
Tiền đang chuyển	39.031.789	2.739.210
Các khoản tương đương tiền (ii)	3.800.000.000	19.560.161.054
	22.970.770.951	37.000.636.747

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.799.899.991 VND (xem Thuyết minh số 18 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,4%/năm đến 3,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	31.886.044.603	-	19.463.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	16.686.044.603	-	19.363.000.000	-
Các khoản đầu tư khác	15.200.000.000	-	100.000.000	-
	31.886.044.603	-	19.463.000.000	-

(i) Tại ngày 31/12/2023, Công ty gửi các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 101 ngày đến 276 ngày tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,85%/năm đến 8,6%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		13.922.613.033	13.621.505.000	(436.629.132)	6.546.230.657	6.226.275.272	(331.896.974)
- Cổ phiếu DGC	DGC	-	-	-	616.655.154	589.000.000	(27.655.154)
- Cổ phiếu SHS	SHS	-	-	-	-	-	-
- Cổ phiếu DCM	DCM	-	-	-	665.578.257	662.500.000	(3.078.257)
- Cổ phiếu HCM	HCM	-	-	-	1.104.203.971	1.000.000.000	(104.203.971)
- Cổ phiếu SHB	SHB	-	-	-	23.567.336	22.387.500	(1.179.836)
- Cổ phiếu CTD	CTD	532.882.187	550.400.000	-	538.600.583	493.500.000	(45.100.583)
- Cổ phiếu HPG	HPG	1.008.360.275	1.034.150.000	-	548.379.409	540.000.000	(8.379.409)
- Cổ phiếu VND	VND	-	-	-	434.718.098	405.000.000	(29.718.098)
- Cổ phiếu CII	CII	-	-	-	463.775.752	451.500.000	(12.275.752)
- Cổ phiếu GVR	GVR	-	-	-	361.117.110	345.000.000	(16.117.110)
- Cổ phiếu HSG	HSG	-	-	-	248.531.472	231.000.000	(17.531.472)
- Cổ phiếu IDC	IDC	517.960.284	521.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu HHV	HHV	299.423.462	301.275.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu NLG	NLG	1.029.231.533	1.026.200.000	(3.031.533)	-	-	-
- Cổ phiếu MSN	MSN	1.020.187.990	1.072.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu QNS	QNS	1.646.351.852	1.648.800.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu MWG	MWG	516.257.786	513.600.000	(2.657.786)	-	-	-
- Cổ phiếu DPM	DPM	163.544.950	166.500.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu NLG	NLG	370.605.073	366.500.000	(4.105.073)	-	-	-
- Cổ phiếu SKG	SKG	2.027.448.217	1.924.000.000	(103.448.217)	-	-	-
- Cổ phiếu MSN	MSN	654.189.815	670.000.000	-	-	-	-

	Mã chứng khoán	31/12/2023			01/01/2023		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu SAB	SAB	436.433.670	441.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu DAG	DAG	411.266.299	287.100.000	(124.166.299)	-	-	-
- Cổ phiếu DVM	DVM	475.712.500	464.000.000	(11.712.500)	-	-	-
- Cổ phiếu CMX	CMX	1.175.083.984	1.046.400.000	(128.683.984)	-	-	-
- Cổ phiếu IBC	IBC	112.568.599	85.000.000	(27.568.599)	-	-	-
- Cổ phiếu VTO	VTO	-	-	-	1.126.366.904	1.061.400.972	(64.965.932)
- Cổ phiếu DPM	DPM	163.544.949	166.500.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu HHV	HHV	153.630.099	154.500.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu MWG	MWG	210.815.749	214.000.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu PCI	PCI	83.579.524	84.960.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu QNS	QNS	45.518.175	45.800.000	-	-	-	-
- Cổ phiếu SKG	SKG	771.255.141	740.000.000	(31.255.141)	-	-	-
- Cổ phiếu khác		96.760.920	97.820.000	-	414.736.611	424.986.800	(1.691.400)
Các khoản đầu tư khác		6.763.176.000	-	-	6.763.176.000	-	-
- Cổ phiếu PVICI đầu tư theo ủy thác (ii)		4.875.000.000	-	-	4.875.000.000	-	-
- Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii)		1.852.176.000	-	-	1.852.176.000	-	-
- Các khoản đầu tư khác		36.000.000	-	-	36.000.000	-	-
		<u>20.685.789.033</u>	<u>13.621.505.000</u>	<u>(436.629.132)</u>	<u>13.309.406.657</u>	<u>6.226.275.272</u>	<u>(331.896.974)</u>

(i) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 30/12/2022 và 29/12/2023.

- (ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 18 (ii).
- (iii) Các khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem thêm Thuyết minh số 18 (i)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
	<u>52.800.000.000</u>	<u>-</u>	<u>52.800.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	Hà Nội	19,20%	19,20%	Giáo dục

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị (đã điều chỉnh)	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	(3.226.562.276)	3.226.562.276	(3.226.562.276)
Các đối tượng khác	108.984.600	(88.584.600)	109.584.600	(88.584.600)
	<u>3.335.546.876</u>	<u>(3.315.146.876)</u>	<u>3.336.146.876</u>	<u>(3.315.146.876)</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Mộc Anh Quân	-	-	715.000.000	-
- Các khách hàng khác	372.368.637	(22.000.000)	560.264.397	(22.000.000)
	<u>372.368.637</u>	<u>(22.000.000)</u>	<u>1.275.264.397</u>	<u>(22.000.000)</u>

7 . PHẢI THU KHÁC

7.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn (ii)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Lãi dự thu	1.173.398.137	-	354.751.709	-
Phải thu tạm ứng nhân viên đã nghỉ việc	1.688.000.000	(1.688.000.000)	1.688.000.000	(1.688.000.000)
Phải thu về tạm ứng	8.192.608.951	-	8.170.438.581	-
Phải thu khác	1.111.473.172	(582.935.765)	1.079.615.273	(582.935.765)
	<u>23.432.697.368</u>	<u>(2.383.248.013)</u>	<u>22.560.022.671</u>	<u>(2.383.248.013)</u>

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	<i>8.177.341.256</i>	-	<i>7.731.525.326</i>	-
- Ông Lê Tiến Hùng	7.377.341.256	-	6.923.687.564	-
- Bà Nguyễn Quỳnh Nga	800.000.000	-	807.837.762	-
<i>Bên khác</i>	<i>15.255.356.112</i>	<i>(2.383.248.013)</i>	<i>14.828.497.345</i>	<i>(2.383.248.013)</i>
- Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	8.267.217.108	(112.312.248)	8.267.217.108	(112.312.248)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	3.988.139.004	(2.270.935.765)	3.561.280.237	(2.270.935.765)
	<u>23.432.697.368</u>	<u>(2.383.248.013)</u>	<u>22.560.022.671</u>	<u>(2.383.248.013)</u>

- (i) Khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem trên Thuyết minh 18 (i)).
- (ii) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thiên Thanh ("Công ty Thiên Thanh") về ủy thác quản lý vốn, theo đó, Công ty được hưởng lãi suất cố định theo thời hạn của hợp đồng. Khoản phải thu này đã được bà Hà Phương Mỹ - Phó Giám đốc của Công ty Thiên Thanh đảm bảo bằng tiền đặt cọc để có quyền mua đất tại dự án Khu Đô thị Hòa Quý với số tiền là 2,63 tỷ VND (Xem Thuyết minh 18 (iii)).

7.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Ký quỹ thực hiện dự án	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>
b) Chi tiết theo đối tượng				
- Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Hòa Bình	1.237.500.000	-	1.237.500.000	-
	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>

8 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	5.723.502.139	3.107.250	5.723.502.139	3.107.250
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	-	3.226.562.276	-
- Các đối tượng khác	2.496.939.863	3.107.250	2.496.939.863	3.107.250
	5.723.502.139	3.107.250	5.723.502.139	3.107.250

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	316.095.617	-	337.830.517	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.664.188	-	51.664.188	-
Thành phẩm bất động sản (i)	65.202.640.969	-	18.724.616.247	-
Hàng hóa	9.774.437	-	7.754.177	-
	65.580.175.211	-	19.121.865.129	-

(i) Thành phẩm bất động sản phản ánh giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng (đã hoàn thành chờ bán) thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán với tổng diện tích là 5.660,0 m². Tại ngày 31/12/2023, giá của thành phẩm bất động sản được ghi nhận dựa trên chi phí đã tập hợp được hồ sơ chứng từ đến thời điểm hoàn thành chờ bán và có thể được điều chỉnh bổ sung các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng có liên quan khi tiếp tục phát sinh (nếu có). Dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai (Xem chi tiết trên Thuyết minh số 10).

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	87.258.033.313	101.916.591.997
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	55.261.492.571	72.581.484.768
Dự án Khu du lịch thác mặt trời (ii)	31.996.540.742	29.335.107.229
	87.258.033.313	101.916.591.997

(i) Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích dự án là 311.820 m² (trong đó bao gồm 176.450 m² đất thương phẩm), mục đích xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí.

Tổng mức đầu tư của dự án: 463,463 tỷ VND.

Tổng diện tích đất thương phẩm Công ty đã nhận bàn giao là 104.404,10 m². Tổng diện tích đã chuyển nhượng là 83.878,80 m², trong đó, chuyển nhượng năm 2023 là 453 m² (năm 2022 là 1.405,70 m²). Tổng diện tích chưa chuyển nhượng tại 31/12/2023 là 20.575,30 m² (tại 31/12/2022 là 21.028,30 m²).

Năm 2018 và năm 2019, Công ty nhận được thông báo số 8385/UBND-STNMT ngày 30/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và văn bản số 2830/STC-QLNS ngày 15/08/2019 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất tính cho 80.221,9 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1 là 17.182.312.722 VND và đợt 2 là 2.159.955.000 VND. Công ty đang ghi nhận tiền sử dụng đất này vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang và bắt đầu phân bổ vào giá vốn chuyển nhượng bất động sản cho các lô đất chuyển nhượng trong năm theo phương pháp bình quân trên tổng diện tích đất thương phẩm còn lại từ năm 2021.

(ii) Dự án Khu du lịch thác Mặt trời:

Dự án Khu du lịch sinh thái thác Mặt Trời tại thôn Vó Khang, xã Kim Tiến huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình có tổng diện tích dự án là 120 ha, mục đích đầu tư dự án để xây dựng khu du lịch sinh thái hiện đại, đạt tiêu chuẩn quốc tế, cung cấp các dịch vụ đáp ứng nhu cầu cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mắt Trời.

Tổng mức đầu tư của dự án: 110 tỷ VND.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	49.804.720.944	10.789.638.395	11.695.826.823	225.544.544	568.915.278	73.084.645.984
- Mua trong năm	-	-	-	-	35.250.000	35.250.000
Số dư cuối năm	49.804.720.944	10.789.638.395	11.695.826.823	225.544.544	604.165.278	73.119.895.984
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.626.278.137	5.757.273.024	8.402.789.674	100.012.834	500.674.716	25.387.028.385
- Khấu hao trong năm	2.085.255.890	1.067.440.500	749.915.481	30.696.972	57.800.282	3.991.109.125
Số dư cuối năm	12.711.534.027	6.824.713.524	9.152.705.155	130.709.806	558.474.998	29.378.137.510
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	39.178.442.807	5.032.365.371	3.293.037.149	125.531.710	68.240.562	47.697.617.599
Tại ngày cuối năm	37.093.186.917	3.964.924.871	2.543.121.668	94.834.738	45.690.280	43.741.758.474

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 7.066.623.306 VND (tại ngày 01/01/2023: 5.813.493.207 VND).

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	31.521.437.839	296.875.000	31.818.312.839
Số dư cuối năm	<u>31.521.437.839</u>	<u>296.875.000</u>	<u>31.818.312.839</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	265.547.919	265.547.919
- Khấu hao trong	-	31.327.081	31.327.081
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>296.875.000</u>	<u>296.875.000</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	31.521.437.839	31.327.081	31.552.764.920
Tại ngày cuối năm	<u>31.521.437.839</u>	<u>-</u>	<u>31.521.437.839</u>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 296.875.000 VND (tại ngày 01/01/2023: 126.000.000 VND).

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	24.987.755	113.625.017
Các khoản khác	98.600.070	3.150.000
	<u>123.587.825</u>	<u>116.775.017</u>
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.053.456.050	943.001.367
	<u>1.053.456.050</u>	<u>943.001.367</u>

14 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Suncom VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
- Số dư đầu năm	878.827.419	878.827.419
- Số dư cuối năm	<u>878.827.419</u>	<u>878.827.419</u>
Số phân bổ lũy kế		
- Số dư đầu năm	615.179.193	615.179.193
- Số phân bổ, tổn thất trong năm	87.882.742	87.882.742
- Số dư cuối năm	<u>703.061.935</u>	<u>703.061.935</u>
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	263.648.226	263.648.226
- Số dư cuối năm	<u>175.765.484</u>	<u>175.765.484</u>

15 . VAY DÀI HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	4.972.949.000	4.972.949.000	-	-	4.972.949.000	4.972.949.000
- Bà Nguyễn Thúy Vinh (i)	1.237.500.000	1.237.500.000	-	-	1.237.500.000	1.237.500.000
- Vay dài hạn cá nhân khác (ii)	3.735.449.000	3.735.449.000	-	-	3.735.449.000	3.735.449.000
	<u>4.972.949.000</u>	<u>4.972.949.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4.972.949.000</u>	<u>4.972.949.000</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>4.972.949.000</u>	<u>4.972.949.000</u>			<u>4.972.949.000</u>	<u>4.972.949.000</u>

- (i) Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời và bà Nguyễn Thúy Vinh theo hợp đồng vay vốn số 2505/2016/HĐVV-SC ngày 25/05/2016 nhằm mục đích ký quỹ tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình để thực hiện Dự án Khu du lịch thác Mặt trời.
- (ii) Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian bên cho vay chậm giải ngân cho Công ty bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khách hàng của công ty sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Bà Võ Thị Liễu	5.972.176.282	2.980.336.134
Ông Nguyễn Hữu Tường	6.233.401.738	2.996.517.955
Ông Lê Nhật	6.407.286.590	5.975.160.430
Ông Nguyễn Văn Dũng	9.775.792.040	4.579.450.094
Các đối tượng khác	43.919.458.993	23.086.952.734
	72.308.115.643	39.618.417.347

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	154.066.917	428.592.227	274.525.310	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.569.199.791	-	160.765.588	2.221.882.636	9.630.316.839	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	154.509.708	369.532.725	394.258.597	593.653	130.377.489
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	137.579.064	137.579.064	-	-
Thuế khác	-	1.292.039	34.790.488	32.183.313	-	3.899.214
	7.569.199.791	155.801.747	856.734.782	3.214.495.837	9.905.435.802	134.276.703

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.151.917.500	12.151.917.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	392.483.563	361.541.173
	30.125.010.889	30.094.068.499
b) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	17.580.609.826	17.580.609.826
- Các đối tượng khác	12.544.401.063	12.513.458.673
	30.125.010.889	30.094.068.499

18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iii)	4.421.060.000	4.421.060.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	104.989.930	100.000.000
	4.526.049.930	4.521.060.000
b) Chi tiết theo đối tượng		
- Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam	4.421.060.000	4.421.060.000
- Các đối tượng khác	104.989.930	100.000.000
	4.526.049.930	4.521.060.000

(i) Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 (ii) và 07 (i)).

(ii) Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này (Xem Thuyết minh số 03 (i) và 04 (ii)).

(iii) Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo Công văn số 01/CV-B&Q và Công văn số 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Đã điều chỉnh)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	200.622.650.000	4.698.241.164	-	23.713.337.287	20.256.501.350	249.290.729.801
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	14.700.000.000	14.700.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.799.095.988	(54.119.844)	6.744.976.144
Tăng khác	-	-	-	111.538.549	2.276.297	113.814.846
Phân phối lợi nhuận	-	1.225.762.896	-	(2.451.525.792)	-	(1.225.762.896)
Giảm khác	-	-	-	(37.830.021)	(772.041)	(38.602.062)
Số dư cuối năm trước	200.622.650.000	5.924.004.060	-	28.134.616.011	34.903.885.762	269.585.155.833
Số dư đầu năm nay	200.622.650.000	5.924.004.060		28.134.616.011	34.903.885.762	269.585.155.833
Lãi trong năm nay	-	-	-	863.117.379	1.298.329.440	2.161.446.819
Thay đổi khác	-	-	-	(172.323.432)	39.725.544	(132.597.888)
Phân phối lợi nhuận	-	339.954.799	339.954.799	(1.019.864.397)	-	(339.954.799)
Số dư cuối năm nay	200.622.650.000	6.263.958.859	339.954.799	27.805.545.561	36.241.940.746	271.274.049.965

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 30 tháng 06 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2022		6.799.095.988
Trích quỹ đầu tư phát triển	5,00	339.954.799
Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	5,00	339.954.799
Trích quỹ phúc lợi	5,00	339.954.799

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Thương mại Kinh Thành	-	-	20.066.660.000	10,00
Ông Lê Văn Việt	18.600.000.000	9,27	18.600.000.000	9,27
Ông Lê Tiến Hùng	55.918.850.000	27,87	55.918.850.000	27,87
Ông Nguyễn Đức Hoàn	53.400.000.000	26,62	33.333.340.000	16,61
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	12.500.000.000	6,23	12.500.000.000	6,23
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	11.184.250.000	5,57	11.184.250.000	5,57
Các cổ đông khác	49.019.550.000	24,44	49.019.550.000	24,43
	200.622.650.000	100,00	200.622.650.000	100,00

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 7 ngày 12 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho ông Nguyễn Đức Hoàn. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 15 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	200.622.650.000	200.622.650.000
- Vốn góp cuối năm	200.622.650.000	200.622.650.000

	Năm 2023	Năm 2022 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
<i>Cổ tức, lợi nhuận</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	12.151.917.500	12.156.450.150
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	4.532.650
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	4.532.650
- Số dư cuối năm	12.151.917.500	12.151.917.500
d) Cổ phiếu		
	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	20.062.265	20.062.265
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.062.265	20.062.265
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	20.062.265	20.062.265
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		
e) Các quỹ của Công ty		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.263.958.859	5.924.004.060
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	339.954.799	-
	6.603.913.658	5.924.004.060
20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG		
<i>Nợ khó đòi đã xử lý</i>		
	31/12/2023	01/01/2023
Nợ phải thu	3.867.215.649	3.867.215.649
21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.578.542.306	1.792.311.723
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.875.463.399	24.129.222.788
- <i>Doanh thu được ghi nhận trong năm</i>	6.875.463.399	24.129.222.788
	10.454.005.705	25.921.534.511
22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.670.581.048	3.803.031.127
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.214.965.901	4.112.965.679
	5.885.546.949	7.915.996.806

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.800.898.258	2.340.539.567
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	8.375.367.249	7.492.726.190
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.547.250.000	15.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.759.722	139.616.073
	12.732.275.229	9.987.881.832

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	24.547.944
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	2.910.706.767	6.340.777.590
Chi phí tài chính khác	2	919
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	104.732.158	215.180.476
	3.015.438.927	6.580.506.929

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.475.921	5.775.000
Chi phí nhân công	1.861.093.184	986.831.506
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.813.644	159.734.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	229.016.812	75.852.746
Chi phí khác bằng tiền	280.806.744	130.470.653
	2.544.206.305	1.358.664.378

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.155.639.590	624.288.519
Chi phí nhân công	4.647.392.320	4.370.782.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.422.545.663	1.459.717.604
Thuế, phí và lệ phí	39.329.186	85.147.824
Hoàn nhập dự phòng	-	(4.601.567)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.278.635.805	2.255.332.449
Chi phí khác bằng tiền	814.640.676	773.037.984
	9.358.183.240	9.563.705.089

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền phạt thu được	-	260.499.328
Xử lý công nợ phải trả	-	1.843.057.385
Các khoản khác	9.212.686	261.224.127
	9.212.686	2.364.780.840

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Xử lý công nợ phải thu khó đòi	-	377.695.412
Các khoản bị phạt	6.172.072	8.838.856
Các khoản khác	32.149.660	56.870.650
	38.321.732	443.404.918

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	108.036.082	1.793.290.409
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	108.036.082	1.793.290.409

30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.203.352.740	1.208.447.225
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.203.352.740	1.208.447.225

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	6.407.702.706	6.328.483.625
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.407.702.706	6.328.483.625

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	79.219.081	5.082.099.735
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.094.485	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(1.208.447.225)
	84.313.566	3.873.652.510

31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	863.117.379	6.799.095.988
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	863.117.379	6.799.095.988
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.062.265	20.062.265
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	43	339

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

32 . CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.162.115.511	630.063.519
Chi phí nhân công	6.508.485.504	5.357.613.782
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.589.359.307	1.619.452.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.507.652.617	2.416.333.019
Chi phí khác bằng tiền	1.134.776.606	903.508.637
	11.902.389.545	10.926.971.034

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Đầu tư ngắn hạn	13.621.505.000	-	-	13.621.505.000
	<u>13.621.505.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.621.505.000</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Đầu tư ngắn hạn	6.226.275.272	-	-	6.226.275.272
	<u>6.226.275.272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.226.275.272</u>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và tương đương tiền	20.357.350.781	-	-	20.357.350.781
Phải thu khách hàng, phải thu khác	21.069.849.355	1.237.500.000	-	22.307.349.355
Các khoản cho vay	16.686.044.603	-	-	16.686.044.603
	<u>58.113.244.739</u>	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>	<u>59.350.744.739</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và tương đương tiền	34.188.776.690	-	-	34.188.776.690
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.192.774.658	1.237.500.000	-	21.430.274.658
Các khoản cho vay	19.363.000.000	-	-	19.363.000.000
	<u>73.744.551.348</u>	<u>1.237.500.000</u>	<u>-</u>	<u>74.982.051.348</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	20.686.108.180	4.526.049.930	-	25.212.158.110
	<u>20.686.108.180</u>	<u>9.498.998.930</u>	<u>-</u>	<u>30.185.107.110</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	-	4.972.949.000	-	4.972.949.000
Phải trả người bán, phải trả khác	20.622.044.785	4.521.060.000	-	25.143.104.785
	<u>20.622.044.785</u>	<u>9.494.009.000</u>	<u>-</u>	<u>30.116.053.785</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động kinh doanh khách sạn	Hoạt động kinh doanh các dịch vụ khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	6.875.463.399	3.563.575.107	14.967.199	10.454.005.705	-	10.454.005.705
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	451.480.390	679.272.728	1.130.753.118	(1.130.753.118)	-
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	5.660.497.498	(655.525.551)	694.239.927	11.584.758.823	(1.130.753.118)	4.568.458.756
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	35.250.000	-	35.250.000	-	35.250.000
Tài sản bộ phận	256.594.354.655	62.714.172.581	73.570.770.247	392.879.297.483	(222.243.000)	392.657.054.483
Tài sản không phân bổ				1.203.352.740		1.203.352.740
Tổng tài sản	256.594.354.655	62.749.422.581	73.570.770.247	394.117.900.223	(222.243.000)	393.895.657.223
Nợ phải trả của các bộ phận	113.719.381.937	894.498.719	1.822.266.896	116.436.147.552	(222.243.000)	116.213.904.552
Nợ phải trả không phân bổ				6.407.702.706		6.407.702.706
Tổng nợ phải trả	113.719.381.937	894.498.719	1.822.266.896	122.843.850.258	(222.243.000)	122.621.607.258

Theo khu vực địa lý:

Do doanh thu chỉ phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	775.008.088	803.454.848
- Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị	445.829.787	407.750.000

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
2	Ông Lê Tiến Hùng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
3	Ông Lê Văn Việt	Thành viên	36.000.000	36.000.000
			216.000.000	216.000.000

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Trưởng Ban	60.000.000	60.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Thu (Miễn nhiệm ngày 30/06/2023)	Thành viên	-	27.500.000
3	Bà Phạm Thị Phụng	Thành viên	30.000.000	30.000.000
4	Bà Nguyễn Phương Loan (Bổ nhiệm ngày 30/06/2023)	Thành viên	15.000.000	-
			105.000.000	117.500.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 căn cứ vào Tờ trình số 05/TTr-KTTC ngày 30/06/2023. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được điều chỉnh để đảm bảo phản ánh chính xác số liệu cổ tức chưa trả cho các cổ đông như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất					
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.336.146.876	3.331.146.876	(5.000.000)	
- Người mua trả tiền trước hạn	312	39.623.417.347	39.618.417.347	(5.000.000)	
- Phải trả ngắn hạn khác	319	29.292.147.868	30.094.068.499	801.920.631	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	28.936.536.642	28.134.616.011	(801.920.631)	
b) Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất					
Phải trả khác ngắn hạn 18					
- Cổ tức phải trả		10.850.736.869	12.151.917.500	(1.301.180.631)	
- Phải trả khác		860.801.173	361.541.173	499.260.000	
Vốn chủ sở hữu 20 c)					
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm		10.855.269.519	12.156.450.150	(1.301.180.631)	
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm		10.850.736.869	12.151.917.500	(1.301.180.631)	

Người lập biểu

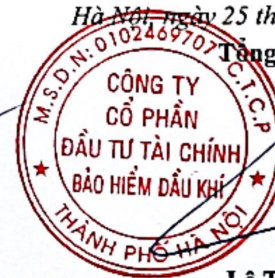
Phạm Thị Việt Hà

Kế toán trưởng

Đạu Tố Uyên

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lê Tiến Hùng

